

## Sussurri e grida

# Emergenza casa

*Mancano alloggi nuovi e gli affitti di quelli esistenti sono alle stelle, ma l'impressione è che gli enti pubblici abbiano rinunciato a una politica per l'edilizia alla luce delle gravi necessità del presente*



**di Lando Sileoni**  
Segretario Generale Aggiunto FABI

**A**ncora una volta, il tema della casa si conferma un problema centrale per le famiglie italiane. L'emergenza abitativa, cresciuta a dismisura nell'ultimo ventennio, in Italia ed in Europa, è parte integrante della precarietà sociale, ormai diventata cifra distintiva della nostra epoca, ed è effetto devastante delle politiche neoliberiste. La crescita della rendita fondiaria e della speculazione edilizia, unite all'impoverimento della società, colpisce fasce crescenti della popolazione, aggiungendo alle vecchie povertà le nuove emergenze abitative. Fino ad oggi, questa emergenza è stata affrontata per lo più come un problema di ordine pubblico e non sociale, mentre sono necessarie serie e durature politiche per la casa, che diano le risposte attese da vaste fasce di popolazione, soprattutto le più deboli, come anziani e studenti.

Forse è giunto il momento di ridare al problema della casa la collocazione che merita nel dibattito istituzionale. Vi è, ormai, l'impressione generalizzata di una rinuncia strisciante, da parte di tutte le istituzioni, a riconsiderare la politica

***sono necessarie serie e durature politiche per la casa, che diano le risposte attese da vaste fasce di popolazione, soprattutto le più deboli***

per la casa alla luce delle necessità del presente. Si tratta di una deriva rischiosa perché, se questi sono i presupposti, si dà per scontato che, per qualche decennio, i grandi problemi del presente, che ruotano intorno al tema degli alloggi, troveranno solo risposte occasionali, magari di buon profilo, ma estranee ad una politica adeguata alla complessità del tema.

Tutto ciò è veramente paradossale in un paese che – comunque si voglia vedere il problema – non ha mai rinunciato a considerare cruciale il problema della casa, creando piani, fondi di rotazione, istituti e dispositivi di legge che favorissero in qualche modo l'acquisizione di un alloggio da parte dei cittadini meno abbienti.

### LA LEGGE 560 DEL 1993

Nel 1993, con la legge 560, viene dato impulso alla vendita degli alloggi pubblici, obbligando gli enti proprietari a cederne almeno il 50% e non più del



75%. Tolto il 20% del ricavato destinato al ripiano del deficit degli IACP, le somme restanti sono destinate a programmi di sviluppo dell'Edilizia Residenziale Convenzionata. L'attuazione del dispositivo, ovviamente, non è a somma zero: per realizzare un nuovo alloggio occorre venderne mediamente tre. Tant'è che nel 1998, quando le dismissioni raggiungono la punta di 17.000 alloggi venduti, se ne costruiscono meno di 10.000.

### IL DOPOGUERRA E GLI ANNI DEL BOOM

Negli anni della ricostruzione e dell'immigrazione interna, la risposta all'improvviso fabbisogno venne da importanti dispositivi di legge, dalla spregiudicatezza di tanti operatori immobiliari e da un diffuso lassismo nella redazione dei piani regolatori.

Oggi le risorse per la casa non esistono più e i nuovi poveri, siano essi italiani o immigrati, sono ben diversi dagli immigrati degli anni '60, che affrontavano in maniera pionieristica la fabbrica e la città. Ma allora le reti solidaristiche funzionavano ancora: l'«aiutino» era un rapporto sociale di rilevanza non indifferente e, soprattutto, il futuro si presentava carico di prospettive.

Oggi abbiamo nuovi poveri che spesso non riescono a trovare alloggio e, dove ci riescono, non sempre sono in grado di provvedere alle spese di gestione, abbiamo quartieri, in edilizia pubblica ma anche privata, in stato di degrado e senza prospettive credibili di riqualificazione, abbiamo una penuria di risorse pubbliche che induce tutti ad un pessimismo generalizzato.

Tutto questo mentre una nuova sensibilità urbanistica, un'attenzione ormai diffusa e crescente alle scelte di piano, sconsiglierebbe le spregiudicatezze dell'urbanistica contrattata. È difficile pensare che i problemi del presente si possano risolvere per via naturale. «Il mercato risponde alla domanda, ma non sempre al bisogno», diceva Einaudi.

Provare per credere, si guardi per l'appunto alla politica della casa: alcune operazioni importanti a livello nazionale, come l'abbattimento delle «Vele» di Napoli, sono esempi la cui rarità è contrassegnata proprio dalla risonanza che hanno avuto.

Per contro, sono molto più frequenti le situazioni delle grandi periferie che portano i segni di una sconfitta sociale collettiva e di lunga durata.

Nel secondo dopoguerra e, più tardi, negli anni dell'immigrazione interna, furono realizzati interi quartieri, soprattutto nelle grandi aree metropolitane, per rispondere ad un'emergenza abitativa che poco concedeva alla pianificazione civile e alla qualità architettonica.

Abitazioni pensate per durare venti o trent'anni che ormai ne hanno quaranta o cinquanta. Piani di lottizzazione che nessuno oserebbe oggi riproporre con quelle caratteristiche. Isolati per centinaia e migliaia di persone, progettati

senza adeguati standard abitativi e senza le necessarie dotazioni di servizi. Pubblico o privato non fa differenza. Che si trattasse di utilizzare in fretta i fondi Gescal per dare alloggio agli sfrattati o accelerare i tempi per una speculazione privata su aree agricole, gli esiti non cambiano: degrado edilizio e urbano, disagio sociale.

Scarsa o assente, in generale, il presidio dell'istituzione. Fino ad arrivare a situazioni limite. Le strade che si sperimentano in questi anni sono ardue e, soprattutto, richiedono sempre il coinvolgimento di soggetti privati. Non convince, alla luce dei problemi del presente, questo modo di intendere l'edilizia pubblica.

### SPERIMENTARE NUOVE SOLUZIONI

È proprio nell'emergenza che andrebbero sperimentate soluzioni coraggiose, capaci di smuovere l'inerzia e di tracciare strade percorribili. A Londra, sotto i bombardamenti tedeschi, si redigeva il nuovo piano regolatore della città. Perché non pensare alla congiuntura dell'oggi, fatta di nuove marginalità, di nuovi immigrati in cerca di un alloggio purché sia, di vecchi immigrati in cerca di una casa migliore, per ripensare coraggiosamente ad un nuovo welfare che non rimuova il problema della casa relegandolo – di fatto – ai margini della contrattazione urbanistica?

Oggi vi è il rischio concreto che si creino nuove conurbazioni nelle aree metropolitane, favorite dall'appetibilità degli investimenti, senza che venga risolto nessuno dei problemi che assillano le nostre città. Basti pensare che, in questi ultimi venti anni, in provincia di Milano la popolazione residente è diminuita del 5,4%, mentre il numero delle abitazioni è cresciuto del 5,8%. Fenomeno comprensibile, se ci si rifà alla tendenziale diminuzione media dei componenti del nucleo familiare e si considera il miglioramento del livello di vita. Però, se si tiene conto che le case non occupate, nel 2001, rappresentavano ancora il 5,7% del patrimonio edilizio (6,7% nell'81 e 7,8% nel '91), si ha l'idea di come la legge del mercato non possa mai soddisfare di per se stessa il problema dell'alloggio per molti cittadini.

Realizzare il nuovo, cominciando ad abbattere qualcosa del vecchio, creando un saldo positivo che incoraggi l'edilizia pubblica, può essere una strada per cogliere l'occasione di una congiuntura che, nelle aree forti, non è poi così sfavorevole.

La casa è un diritto affermato dalla «Carta Universale dei diritti dell'uomo» e recepito come tale con una legge del '76 dallo Stato Italiano.

### Una proposta della FABI

#### Un ente per le case del pubblico demanio

Mario Draghi, all'assemblea dell'Abi: «I mutui sono più elevati rispetto a quelli medi dell'area dell'euro; dalla fine degli anni Novanta l'indebitamento delle famiglie è passato dal 31% al 48% del prodotto interno lordo». Inoltre, «il recente cambiamento nelle condizioni monetarie ha determinato uno spostamento della domanda dai mutui a tasso variabile a quelli a tasso fisso: per questi ultimi, la crescita del tasso è stata superiore alla media europea.».

Analizziamo con calma (per chi ne ha ancora) cosa è un mutuo: il mutuo è un contratto, mediante il quale una parte, detta mutuante, consegna all'altra, detta mutuatario, una somma di denaro o una quantità di beni fungibili, che l'altra si obbliga a restituire successivamente con altrettante cose della stessa specie e qualità. In particolare, il mutuo bancario (la forma più diffusa di mutuo) è quel prestito erogato da un istituto di credito, contro la prestazione di una garanzia: il caso tipico è il mutuo richiesto e concesso per agevolare il mutuatario nell'acquisto di un immobile.

Prescindendo da questo linguaggio tecnico-giuridico, cosa ci viene occultato? La banca, caldeggiata da «materna volontà» di

agevolare il cittadino nell'acquisto di una casa, mette a disposizione dell'acquirente (o presunto tale) un bene materiale, legittimando se stessa (per una sorta di giusnaturalismo autonomo e lockiano) nella richiesta di un tasso di interesse superiore al valore reale del bene concesso. Utilizzando parole ancor più essenziali, le possibilità per il richiedente sono due: o pacifica il suo debito, gonfiato dalla banca (o da un eventuale locatore) o viene sbattuto fuori di casa.

La soluzione necessaria è creare un ente che disponga di case di pubblico demanio e che venda a prezzo sociale di costo queste case a famiglie non proprietarie, che proponga l'abbattimento o la regolamentazione dei rapaci sistemi di intermediazione finanziaria e che stabilisca pene severe per eventuali locatori reticenti ed inadempienti.

La FABI è sempre stata molto attenta e sensibile al problema della casa.

Pertanto, sia nei grandi gruppi bancari sia nelle piccole e medie aziende di credito, ha elaborato e realizzato da anni una politica rivendicativa, che ha assicurato agli iscritti ed a tutti i bancari l'accesso al credito agevolato per l'acquisto di prima e seconda casa, nonché per le ristrutturazioni.

Ne sono prova importanti accordi che garantiscono condizioni e tassi d'interesse più che abbordabili, in periodi di tempo lunghi. Tutto ciò deriva anche e soprattutto dalla diffusa presenza sul territorio e nelle aziende dei nostri dirigenti di base che, proprio perché molto vicini ai colleghi, ne interpretano ansie e bisogni. Registrano positivamente il dato della disponibilità dell'Abi a sottoscrivere accordi sui mutui con le principali associazioni dei consumatori, proprio per venire incontro alle famiglie che hanno difficoltà ad onorare le scadenze delle rate, in un momento di crisi economica.

Un diritto per i cittadini ha sempre, o dovrebbe avere, come conseguenza un «dovere-istituzionale» per chi governa. Dalla seconda metà degli anni '90, invece, i governi che si sono succeduti hanno – di fatto – eliminato o svuotato la legislazione precedente che, almeno in parte, garantiva tale diritto alle fasce di cittadini meno abbienti, delegando al «Dio-Mercato» il soddisfacimento di questo fondamentale diritto. Si può fare



**Il “costo dell'affitto” ha subito e continua a subire una costante crescita, a fronte di redditi da lavoro o pensionistici più o meno stabili**

di più? Noi della FABI crediamo che si può e si deve fare di più, a tutti i livelli. Specialmente in una situazione generalizzata, in cui il “costo dell'affitto” ha subito e continua a subire una costante crescita, a fronte di redditi da lavoro o pensionistici più o meno stabili e per di più intaccati da una forte spinta inflazionistica. Un mix che sta portando migliaia di famiglie sotto la soglia di povertà e che colpisce in maniera particolare i lavoratori in mobilità.

**LA REALTÀ QUOTIDIANA, TRA REDDITI LORDI E NETTI**

Si può parlare, a tutti gli effetti, di una nuova quanto subdola forma di miseria. Una miseria che riguarda in qualche



**Il caso**

**Studenti senza alloggio**

Case fatiscenti, prezzi alle stelle, affitti in nero, esosi subaffitti da studenti furbetti, case dello studente stracolme di gente senza i necessari requisiti. Vogliamo denunciare le storture di un sistema-casa dove regna la totale deregolamentazione. I più spiccioli rudimenti di economia ce lo insegnano: la poca offerta e la molta domanda fanno salire i prezzi dei beni e se, nel caso specifico, parliamo di alloggi per gli studenti fuori sede, la questione si fa spinosa ed intricata.

Una stanza singola in zona universitaria può costare da 400 a 800 euro al mese e – a questi prezzi – molti studenti rischiano di veder sfumare il sogno di studiare nella facoltà che desiderano, magari ripiegando su città diverse ed atenei più modesti. In agosto, come ogni anno, matricole e studenti fuori sede hanno iniziato una personale via crucis alla ricerca di un alloggio presso la città universitaria che hanno scelto. Chi non è riuscito ad ottenere un posto messo a disposizione dall'università ha dovuto lanciarsi alla ricerca di una sistemazione privata, una stanza singola o in condivisione, ed affrontare prezzi a dir poco proibitivi: se l'anno scorso erano già alle stelle negli ultimi mesi, secondo il Sunia – sindacato degli inquilini – gli affitti sono aumentati dell'8,7%, ovvero più di quattro volte il tasso di inflazione che nel 2006 si è attestato ad una media del 2,1%.

La città più cara è Roma, dove i canoni sono aumentati di ben il 12%; seguono Milano con un incremento dell'11%, Venezia e Firenze con il 10%. Gli aumenti più contenuti sono stati registrati a Torino con il 6,5% e a Bari e Catania, con il 6%. Per un alloggio medio di 80 mq, insomma, il costo dell'affitto passa dai 500 euro della periferia di Bari ai 2000 euro del centro di Milano. Ad un livello intermedio si collocano i rincari di Bologna, Napoli, Genova e Palermo.

Cercare una casa per uno studente universitario è ormai diventato più difficile che muoversi nella giungla più fitta: un ostacolo dietro ogni angolo, una trappola continua, fatta di annunci discriminatori, di prezzi improponibili, di case/tuguri e di contratti – nella maggior parte dei casi – inesistenti.

Per i quasi 400.000 fuori sede italiani (fonte Anci), ci sono appena 52.000 posti totali in residenze universitarie, vale a dire, 1 letto ogni 8 persone. Il resto viene consegnato alle speculazioni dei proprietari, che questi anni di “bolla immobiliare” hanno trasformato in veri e propri avvoltoi. Basti infatti pensare che, secondo una ricerca Eurispes, l'aumento medio registrato dal 1999 è pari al 40%, con la punta massima di Roma con il 76%. Seguono a ruota città minori come Siena, Pavia e Parma, dove ormai non si riesce a trovare una stanza singola al di sotto dei 300 euro.

modo tutti noi. La miseria di un italiano che ha un lavoro normale, uno stipendio normale, e fa fatica a vivere. Ma io – direte voi – non avverto affatto questa nuova situazione di disagio di cui qui leggo... Fatto sta che le aliquote fiscali e contributive sono state portate verso l'alto assai lentamente nell'arco degli ultimi trent'anni. E che in questi trent'anni si sono avuti, in molti settori produttivi dell'economia, cospicui incrementi di produttività.

Dobbiamo oggi lavorare per ben tre ore per poter acquistare un bene che incorpori una sola ora di lavoro altrui. Fatto sta che molti beni incorporano oggi moltissime meno ore di lavoro altrui di trent'anni fa. Cosicché il prezzo reale relativo di molti beni, espresso ad esempio quale frazione di uno stipendio mensile netto standard, è in effetti calato.

Sono calati, ad esempio, negli ultimi trent'anni, i prezzi reali relativi di lavatrici, televisori, automobili, computer etc. Questi beni si sono diffusi in fasce sempre più ampie della popolazione. Tutto questo è stato puntualmente registrato e misurato dalle statistiche nazionali, ed ha generato una sensazione di benessere almeno parzialmente falsa ed illusoria. Sensazione illusoria, perché è data dalla risultante netta di due opposte spinte. Una prima, potentissima e che spinge verso il benessere, dovuta all'incremento della produttività.

Una seconda, nascosta, quasi altrettanto potente ma negativa, e che spinge verso la miseria, dovuta a prelievi fiscali/tributivi via via più elevati negli anni. Sensazione falsa, perché non tiene conto del fatto che esiste un bene importante – la casa – la cui produzione assorbi ed assorbe ancora oggi una quantità enorme di ore di lavoro altrui.

Il prezzo reale relativo raggiunto oggi dal bene casa è la cartina di tornasole che ci consente di renderci conto di quanto nefasti possano risultare gli effetti di un aumento della pressione fiscale/tributiva nel tempo.

Ricordo come nel 1970 lo stipendio iniziale di un impiegato alle poste fosse di circa 180.000 lire di allora. E come l'affitto comprensivo di spese di un trilocale nella periferia di una grande città ammontasse a 55-60.000 lire. Prezzo reale relativo di quell'appartamento nel 1970: poco meno di un terzo dello stipendio.

Oggi lo stipendio iniziale di un postale ha raggiunto – forse – 1.200 euro, dodici volte quanto nel 1970. Lo stesso appartamento non si può però oggi affittare per meno di 800 euro, ventotto volte tanto. Per un prezzo reale relativo che ha tragicamente raggiunto almeno i 3/4 dello stesso stipendio.

Ricordo come negli anni '60 i lavoratori si spostassero dal sud al nord in cerca di lavoro senza alcun problema. Oggi la stessa mobilità è frenata dal problema

casa. Problema casa che è un altro problema dovuto alle differenze fra redditi lordi e redditi netti.

#### GOVERNO INDECISO SULL'INTERVENTO PUBBLICO

Come FABI, riteniamo che i problemi fondamentali oggi siano due: risorse scarse e assenza di una visione di politiche abitative che risponda alla dimensione del malessere sociale. Lo stesso ministro Ferrero ha ammesso che "servirebbero 10 miliardi" per l'emergenza abitativa, ma che "bisognerà accontentarsi di molto meno".

Soprattutto, ci pare che lo stesso governo sia recalcitrante di fronte all'idea di una ripresa decisa dell'intervento pubblico per avviare una politica della casa risolutiva. Il massimo che si riesce a concepire è, infatti, il "recupero degli alloggi pubblici sfitti (pochissimi, ndr), l'autorizzazione ai comuni di acquisire alloggi da mettere sul mercato, la verifica del complesso delle proprietà del Demanio, l'utilizzo degli immobili sequestrati alla mafia, la messa a disposizione degli alloggi degli enti previdenziali".

Nessuna intenzione, invece, di mettere in discussione la legge 431 (quella che abolì l'equo canone, scatenando la corsa verso il cielo degli affitti), né di rimpinguare un patrimonio pubblico massacrato da dismissioni e cartolarizzazioni. Nessuna risposta nemmeno alle proposte del Sunia: "introdurre la detraibilità dell'affitto dal reddito", per creare un "conflitto di interessi tra locatario e affittuario", e la "tracciabilità del pagamento", con l'obbligo di effettuarlo per assegno o bonifico (si azzererebbe o quasi il fenomeno dell'affitto in nero).

"Servirebbe un milione di alloggi", spiegano i responsabili di vari comitati di difesa dei consumatori. Meno dei contratti di locazione che scadranno entro quest'anno, mettendo altrettante famiglie di fronte all'alternativa tra consegnare la propria busta paga al padrone di casa oppure lanciarsi nel "mercato delle occupazioni".

Il sindacato per anni si è battuto affinché il Governo inserisse il problema della casa tra le priorità della politica nazionale. Ora, col percorso stabilito dalla legge 9/2007, è stato possibile riprendere le fila di un confronto che assume carattere di estrema urgenza e di enorme impatto sociale. Il problema della casa non è solo un problema di civiltà, di per sé importantissimo: è una questione di portata vastissima, vitale per il "sistema-paese". Dal modo in cui si risponderà a tale sfida, possono dipendere i destini delle imprese, delle scuole, della sicurezza, cioè di tutta la comunità.

#### Attualità

# Nella guerra del Darfur, è ora di voltare pagina

*Laggiù c'è un'emergenza di dimensioni colossali dove sono impegnate quasi cento tra Ong e agenzie dell'Onu; ma 4 milioni di persone dipendono dall'aiuto esterno per vivere*

di Carmelo Benedetti  
Segretario Nazionale FABI

**I** Nel Darfur sono stati commessi crimini di guerra e contro l'umanità. I responsabili vanno processati". È la richiesta presentata dal procuratore della Corte Penale Internazionale.

Il Darfur è una regione dell'ovest del Sudan, dove dal 2003 si combatte una guerra civile nell'indifferenza dell'Occidente. Le milizie di origine araba, sostenute dal governo sudanese, continuano a scacciare con la violenza gli abitanti del Darfur, di etnia africa-



na, dalle loro case. Guerra e carestie hanno provocato finora 200mila morti (ma potrebbero essere il doppio) e due milioni e mezzo fra sfollati e rifugiati. Con villaggi bruciati, donne e bambini violentate, bestiame confiscato, pozzi d'acqua e coltivazioni distrutte, poco possono i settemila uomini della forza di pace dell'unione africana.

Ora le indagini della corte penale internazionale hanno individuato due possibili criminali di guerra: un ex ministro dell'interno sudanese e il capo di una delle milizie impegnate nel conflitto.

Il Darfur è una delle regioni più tormentate del pianeta. Ma la sua è una storia che fatica a trovare spazio nel circuito dei mass media. Laggiù c'è un'emergenza di dimensioni colossali. Sono impegnate quasi cento tra organizzazioni non governative e agenzie dell'Onu. Quattro milioni di persone dipendono da un aiuto esterno per vivere. Ma questa è una storia che non avete letto, sentito o visto molte volte. È ora di voltare pagina.



*Un campo profughi in Darfur: un ex ministro dell'interno sudanese e il capo di una delle milizie impegnate nel conflitto sono stati ritenuti colpevoli di crimini contro l'umanità*

