

## **ABITARE LA CITTA'**

***La casa: servizio, non affare. La città: bene comune, non merce.***

***Una proposta di sinistra***

*(Luisa De Biasio Calimani)*

### **Premessa**

*Neppure dopo l'annunciato scoppio della bolla immobiliare che ha partecipato in modo consistente alla crisi dell'economia mondiale si sono voluti mettere in relazione: speculazione edilizia-immobiliare- finanziaria, peso dei mutui, disagio abitativo.*

*Prima di formulare delle proposte serie è necessaria un'analisi corretta. Questa manca da tempo, anche nella sinistra. Le proposte inefficaci fin'ora adottate sono frutto di analisi parziali e faziose. L'assenza di una lettura, tecnicamente, prima ancora che politicamente, corretta ha permesso di scegliere, senza doverne dare giustificazione, misure di contrasto all'emergenza abitativa che non hanno scalfito il problema. Gli obiettivi dichiarati non erano gli obiettivi perseguiti. La casa è diventata un'emergenza permanente di cui ci si occupa poco e male. Leggi e finanziamenti erogati negli ultimi tre decenni non hanno alleviato la grave condizione di disagio in cui versano milioni di famiglie italiane. Siamo al penultimo posto in Europa e il disagio si estende e cresce di intensità. La Politica non ha una risposta, non ha una proposta.*

### **Perché la sinistra deve intervenire sul problema della CASA?**

Solo attraverso una lettura corretta, di sinistra, solo con strumenti che non usino in modo alterato i dati disponibili, solo con una sensibilità civile che non miri a fare della casa l'oggetto di speculazioni e ingenti profitti, si può avviare un processo di risanamento della condizione abitativa in Italia e con esso intraprendere un percorso di verità sulla qualità della città, del mercato edilizio, del risparmio energetico, con strumenti di sinistra unici in grado di risolvere il problema.

Il libero mercato, in questo come in altri settori, non ha risolto nulla. La crisi monetaria mondiale dimostra che le teorie liberiste che hanno contaminato profondamente anche il centrosinistra devono essere riconsiderate, che anche le politiche economiche devono essere guidate verso un fine sociale. Il tema della Casa ha sofferto in questi anni forse più di ogni altro della mancanza di una politica che indirizzasse gli interventi edilizi e urbanistici verso una efficace risposta al fabbisogno abitativo. Devastanti trasformazioni urbane sono state concesse al solo scopo di incrementare le rendite immobiliari. (TAB n° 1) I milioni di metri cubi costruiti, le proposte del centro e della destra, le misure legislative e finanziarie adottate, non hanno risolto nulla come dimostrano dati e fatti. L'emergenza abitativa si aggrava costantemente.

La Sinistra deve assumersi la responsabilità di affrontare questo problema per 4 buone ragioni:

- Perché il "costo casa" intacca i salari e le pensioni più di ogni altra voce dell'economia familiare (TAB n° 2)
- Perché è un problema delle persone a reddito medio e basso.
- Perché la casa è un bisogno non voluttuario ma un diritto che quando viene a mancare colpisce la dignità delle persone, e per bambini e anziani è un dramma che provoca enormi sofferenze.
- Perché è un problema di civiltà. Un Paese industrializzato come l'Italia deve assicurare a tutti i suoi abitanti, cittadini o ospiti, un luogo in cui vivere. La casa invece è diventata elemento di discriminazione razziale e di selezione per classi di reddito.

**TAB n° 1 L'incremento delle rendite immobiliari**

**Crescita dei prezzi delle abitazione e degli affitti (valori costanti)**

	Crescita % 98/2005
<b>Compravendite</b>	
Grandi comuni	65
Comuni capoluogo	59
Italia	51
Roma	67
Milano	74
<b>Affitti</b>	
Grandi comuni	85
Comuni capoluogo	67
Italia	49
Roma	91
Milano	92

Fonte: Elaborazioni CRESME su dati Istat

**TAB. n° 2 Incidenza dell'affitto sul reddito**

**La difficoltà di accesso per l'affitto**

Classi di reddito netto	Incidenza affitto/reddito 2005	Incidenza affitto/reddito 2007
Fino a 10.000	47%	66%
Da 10 a 20.000	29%	38%
Da 20 a 30.000	21%	28%
Da 30 a 40.000	19%	25%
Oltre 40.000	13%	17%
Totale	24%	32%

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia e ISTAT, per ANCI

### La casa fra bisogno e mercato

L'Italia ha la più elevata disegualianza dei redditi di tutti i Paesi europei e questo fenomeno è in crescita. Ciò significa che un numero sempre maggiore di famiglie sarà alla ricerca di una casa a canone sociale, in controtendenza all'offerta pubblica che si è ritirata dalla responsabilità di dare risposte a questo settore considerato da alcuni retaggio di posizioni arretrate rispetto ad una filosofia che assegna al mercato il ruolo di regolatore. Un mercato che, magari assistito, offre ciò che crea profitto e non sostituisce lo Stato e l'Ente Pubblico nelle sue funzioni.

Gli alloggi in affitto a basso costo non possono essere a carico del privato, fanno parte come la sanità e l'istruzione del W. S. e la loro offerta deve essere un compito inderogabile dell'Ente pubblico, come per gli altri servizi. Ma per far questo gli investimenti pubblici devono corrispondere in modo adeguato al fabbisogno e non proseguire nella via dell'estinzione (come dimostra la Fig 1) in atto dopo la distribuzione degli ultimi finanziamenti ex Gescal

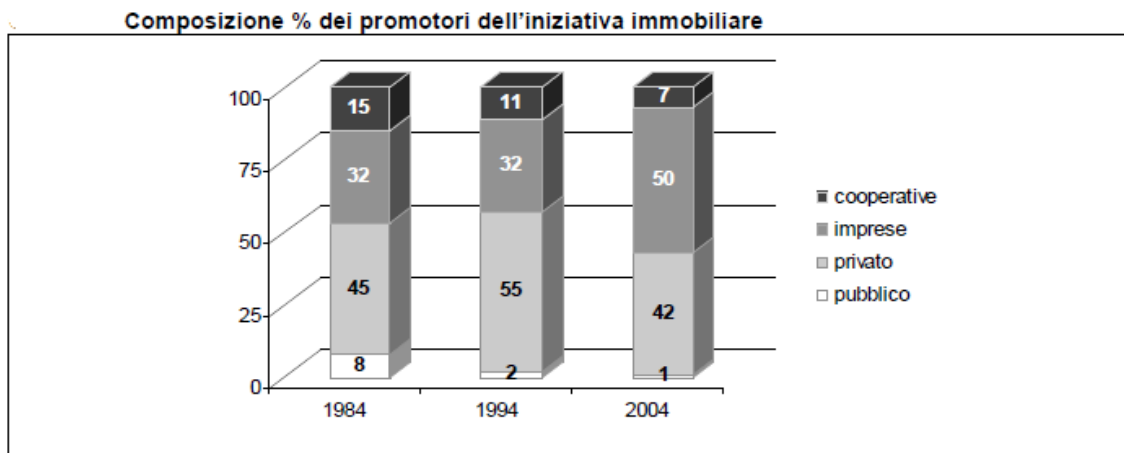
Il motivo della distorsione del mercato delle abitazioni sta nel fatto che la casa è stata considerata un investimento più che un Bene. L'incremento di valore degli immobili (TAB.1) che negli ultimi 10 anni è stato rivalutato in media del 10% l'anno superando qualsiasi altro investimento non esposto a rischi, ha indotto ad investire nel settore delle costruzioni i profitti d'impresa, sottraendo alla ricerca e all'innovazione le risorse, che se fossero state lì reimpiegate

avrebbero creato un tessuto produttivo più competitivo ed ecologicamente più prossimo a rispondere ai requisiti richiesti dal protocollo di Kyoto.

Lo stesso settore delle costruzioni è rimasto molto arretrato e le imprese si sono trasformate in imprese-immobiliari che spesso usano una manodopera non qualificata, straniera, in nero, senza protezione e il lavoro a cottimo come consuetudine che sfrutta gli operai risparmiando sulle misure di sicurezza. Nel 2007 gli incidenti mortali nel settore delle costruzioni sono stati 235. Il guadagno d'impresa, pur con la massima compressione dei costi, non sta tanto nel profitto ricavato dalla tradizionale attività edilizia quanto nella compravendita di immobili, terreni ed edifici, che nel cambio di destinazione d'uso assumono un consistente incremento di valore prodotto della rendita differenziale. E le Banche, nelle operazioni speculative e immobiliari hanno avuto un ruolo attivo non marginale.

Secondo il Rapporto 2005 di ANCAb/Legacoop-CRESME, "per acquistare una casa sul libero mercato in una grande area urbana, occorrono 9 annualità di stipendio contro le 3,5 di quaranta anni fa; nei comuni di media dimensione, ne occorrono 5 contro 2 di allora.

**Fig. n° 1** *Presenza ( o assenza) del promotore pubblico nel mercato delle abitazioni*



Fonte: *Stime CRESME/SI su dati ISTAT*

### **Un'analisi distorta una terapia inefficace**

Se le politiche finora adottate non hanno prodotto risultati, dipende dal fatto che il disagio abitativo colpisce famiglie a basso reddito che non sono in grado di acquistare un alloggio né di pagare gli affitti di mercato, mentre la produzione di case si rivolge a redditi medi e alti ed è destinata quasi esclusivamente alla vendita. E' la famosa forbice fra domanda e offerta di cui da sempre si parla. Oggi la crisi economica determinata in larga misura dalla bolla immobiliare ha messo a nudo il problema. Perché la riduzione del potere d'acquisto, l'aumento dei tassi di interesse dei mutui e la eccessiva produzione di un bene non rispondente alle esigenze di mercato, ha prodotto un calo delle compravendite del 14 % e ha reso l'invenduto un problema per le Banche che non riescono a rientrare dei loro capitali.

E' aumentato il fenomeno migratorio delle famiglie, dalla città verso aree periferiche di prima e seconda cintura delle città capoluogo. Si registra una maggior richiesta di mono e bilocali rispetto ad alloggi tradizionali di più ampie dimensioni. Per entrambi questi fenomeni si assiste alla formulazione di patetiche interpretazioni psico-sociologiche. Dalla predilezione alla quiete delle periferie suburbane rispetto alla caotica città, al ritorno a forme di maggior isolamento nella propria abitazione che renderebbero superflui gli spazi comuni di un alloggio. Ma la ragione sta solo nel prezzo. Per la stessa tipologia di appartamento, questo può triplicare se ubicato in zone centrali

dotate di servizi. Meno una zona periferica è servita da metrò e altri mezzi di trasporto collettivo più si abbassa il prezzo a metro quadro.

Ma anche questo meccanismo sembra subire una battuta d'arresto. Il consumo di suolo con cui è stato pagato il modello insediativo della città diffusa, del territorio metropolizzato ha profondamente alterato l'equilibrio idrografico provocando allagamenti e devastazioni di intere aree urbane e oggi lascia sul campo decine di migliaia di alloggi invenduti.

La risposta ai bisogni è sempre stata deviata dall'utente (famiglia) all'investitore (cooperativa impresa immobiliare).

Non è un caso se la condizione del disagio abitativo non si è risolta ma aggravata.

Legislatori e Amministratori hanno spesso utilizzato le condizioni di sofferenza di chi, per ragioni di reddito non può accedere al libero mercato, per giustificare la costruzione di nuovi alloggi realizzati anche con agevolazioni pubbliche, inaccessibili ai redditi bassi.

La ragione di questa devianza sta nella forte pressione che il mercato immobiliare fa nei confronti di chi può dettare le condizioni, non solo a livello nazionale ma anche locale. In particolare i Comuni che attraverso i PRG stabiliscono le destinazioni d'uso dei terreni e gli indici di edificabilità, procurando ai proprietari ingenti profitti quasi senza rischio e ad elevato rendimento derivante dalla rendita differenziale prodotta da una variante decisa della PA che può comportare un conseguente e consistente incremento di valore dei terreni interessati. Le sproporzionate plusvalenze del mercato immobiliare urbano hanno generato squilibri nell'economia, nelle scelte della pianificazione urbanistica, nella produzione edilizia che oggi deve affrontare una crisi profonda perchè non ha saputo offrire alle città e ai loro abitanti la merce di cui avevano bisogno.

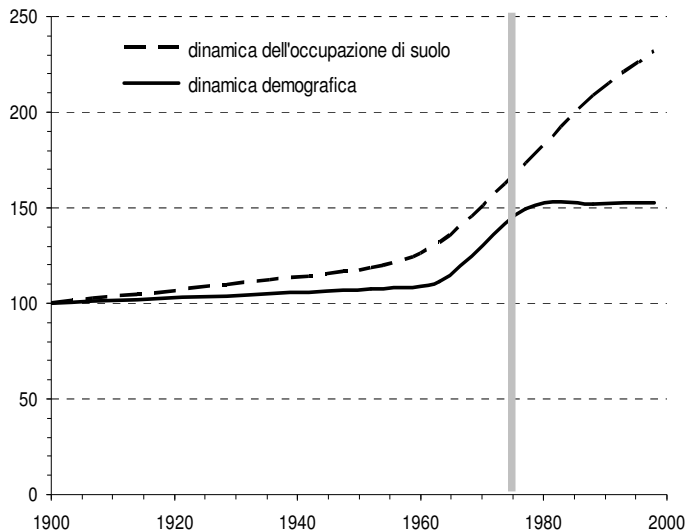
Anche se la questione delle transazioni immobiliari è emersa in modo dirimpante mettendo a soqquadro l'economia mondiale, il problema sembra interno alle quotazioni delle borse e poco analizzato nei meccanismi che si riferiscono agli investimenti speculativi su aree e immobili.

Troppo forti sono e sono stati gli interessi perché si pensi di volerli imbrigliare, troppo potenti imprese/immobiliari, banche, gruppi finanziari, per ostacolare la corsa al consumo di suolo.

Un consumo che non trova riscontro nella crescita demografica.(Fig. 2) Anzi, in alcuni casi si verifica addirittura, un rapporto invertito fra crescita demografica ed espansione urbana, in particolare in alcune aree il fenomeno di metropolizzazione del territorio depotenzia il nucleo centrale e produce un'urbanizzazione diffusa che spreca suolo come se questo fosse un bene riproducibile e risorse pubbliche destinate ai collegamenti e ai servizi a rete.

Ma ora, un arresto del dissennato uso delle risorse urbane viene proprio da quel mondo finanziario e da quel modello economico che ha per ingordigia divorato se stesso.

**Fig. 2 – Occupazione di suolo a fini urbani e demografia. Andamento tipico dell'urbanizzazione in Italia**



*Grafico di Georg Frisch  
basato su numerosi casi  
studio effettuati in Comuni  
del Centro Italia nell'ambito  
dell'elaborazione di  
strumenti urbanistici  
comunali*

Gli studi di settore non hanno contribuito a fare chiarezza. Anche l'ultimo rapporto NOMISMA sul disagio abitativo, propone le vecchie inefficaci ricette. Distribuzione di finanziamenti a pioggia, un po' alla locazione, un po' all'acquisto, un po' al pubblico un po' al privato, all'insegna di un nuovo modello integrato di politiche rivolte a tutto e a tutti. Ma questo è proprio ciò che è sempre stato fatto, con i risultati evidenti. E' la politica vecchia fatta con vecchi strumenti chiamati con nomi nuovi.

### **Il mercato immobiliare origine della crisi**

Lo scoppio della bolla speculativa immobiliare ha messo in crisi i mercati di tutto il mondo evidenziando la fragilità di un sistema che si è retto in modo fittizio su incrementi di valore che non corrispondono ad aumenti di produzioni reali.

Negli Stati Uniti il calo della produzione di nuove abitazioni dal 2005 al 2008 è stato del -57%, la Spagna dalle 850.000 abitazioni del 2007 scenderà a 250.000 nel 2010 (secondo l'ITEC di Barcellona). In Italia il fenomeno ha una flessione più contenuta, simile a quella di Francia e Germania. La produzione del cemento è calata nell'ultimo anno dell'1,7 %

Secondo il Cresme i prezzi nell'ultimo semestre sono scesi dell'8,3 % e le compravendite avranno un'ulteriore flessione del 17,3% . I mutui erogati dalle Banche sono prudentemente scesi del 20 %

Ma il mercato immobiliare non ha un andamento omogeneo. Segue il flusso della disponibilità del denaro, flette su beni intermedi e si rafforza su quelli di lusso.

Il costo alloggio per i ricchi non è mai stato un problema. Il mercato degli alloggi di lusso (che come gli altri non pagano l'ICI) non ha subito flessioni. Questo per due ragioni.

In questi anni si è allargata la forbice fra ricchi e poveri. Ricchi più ricchi, poveri più poveri.(TAB3) I primi hanno mantenuto una disponibilità di denaro che permette l'acquisto di merci costose di cui infatti non calano le vendite.

### **TAB n° 3 Parametro "Gini" per la misurazione della disuguaglianza. Dati Ocse**

Messico	0,50
Stati Uniti	0,38
Italia	0,35
Danimarca	0,23
Media Paesi Ocse	0,30

*La disuguaglianza di reddito - si legge nel rapporto - è cresciuta significativamente dal 2000 ad oggi. In Danimarca la differenza fra redditi alti e bassi è la metà rispetto al Messico. L'Italia è fra i Paesi dell'Ocse dove la differenza di reddito tra ricchi e poveri è più ampia. E' al VI posto dopo Messico, Portogallo, Polonia, Turchia, USA.*

Anche nel mercato immobiliare i beni di alto valore commerciale non vengono scalfiti da deprezzamento perché sono spesso beni irriproducibili. La vista su Central Park nei pressi del Guggenheim Museum costruito da F.L. Wryght costa 55. 000 Euro a mq.

Nei quartieri di Londra, New York, Parigi, Milano, rivalutati per la presenza di artisti, i prezzi sono rimasti elevati e le agenzie immobiliari che si occupano di questo segmento dell'offerta non hanno subito flessioni nelle compravendite: Mayfair 15.000 €/mq con un incremento del 30 % in 5 anni, Le Marais-Beaubourg 7.550 €/mq con un incremento del 25 %, Zimmerstrasse 7.200 €/mq. E non si tratta dei picchi più alti. Quindi il mercato delle case di lusso non risente

del crollo delle borse, rimane ancora un bene rifugio inattaccabile come i lingotti d'oro non corrosi dalla crisi mondiale.

In parte questo accade anche ai prezzi degli edifici nei centri storici delle nostre città che si difendono dalla flessione per la loro unicità e perché sono contenuti in un perimetro definito non dilatabile, a differenza delle periferie dove l'inventuto farà rimanere a lungo gli scheletri di edifici non finiti.

Un paesaggio urbano di nuovo abbandono.

Ora l'assalto alla diligenza si farà spietato, la domanda di nuove norme per avere PRG più "elastici" e accondiscendenti, finanziamenti pubblici, defiscalizzazioni. E il centro sinistra non mancherà di giustificare le concessioni con il problema occupazionale che nell'edilizia sarà particolarmente serio.

Si prospetta un periodo di decadenza dell'offerta abitativa, della qualità costruttiva degli edifici, di quartieri senza servizi, di spreco di suolo, di svendita del patrimonio pubblico che enti locali e amministrazioni statali faranno per "soccorrere" amici o potenziali elettori.

O potrebbe aprirsi una profonda riflessione culturale, politica, economica, dalla quale si avvii un processo di costruzione di un nuovo modello economico e sociale basato non sulla ricerca del massimo profitto ma sull'utilità sociale del bene prodotto.

Questo per la casa si traduce in :

- incremento dell'edilizia residenziale pubblica
- recupero del patrimonio edilizio esistente
- alloggi in affitto a canoni calmierati
- città con servizi adeguati e ampi spazi verdi
- trasporti pubblici e servizi a rete efficienti

### **Insedimenti abusivi - i senza tetto**

E' sconcertante la soddisfazione con cui alcuni sindaci hanno fatto sgomberare dalla polizia, con ruspe e modi bruschi, gli insediamenti abusivi fatti di baracche prive di acqua e luce.

Abbiamo assistito al triste esodo di persone che con sacchetti di plastica in mano sufficienti a contenere tutti i loro averi se ne andavano non si sa dove. Forse a cercare un tunnel o altro luogo che li proteggesse almeno dalla pioggia. Si è gridato allo scandalo perché fra questi c'erano anche i bambini, che non solo non vanno a scuola ma che per riscaldarsi, quando lo fanno usano mezzi pericolosi che spesso provocano incidenti mortali. Ogni anno muoiono decine di persone assiderate perché senza casa e alcuni sindaci, non solo leghisti, tolgono le panchine dai giardini pubblici affinché non possano essere usate come letto al posto dell'umido terreno.

Eliminare gli insediamenti abusivi è ottima cosa, se togliendoli si conduce chi li abitava in luoghi più salubri e dignitosi come si conviene ad un paese civile.

Ma non è così. L'obiettivo è il decoro della città non il decoro della persona, è togliere dagli occhi il degrado e non preoccuparsi, dove andranno quelle persone disperate.

Lo slogan "da casa a casa" va applicato anche nel caso di baracche, panchine, automobili, quando queste sostituiscono un luogo abitabile da un essere umano.

I senza casa sono destinati ad aumentare, per i pignoramenti, per gli sfratti, per l'aumento degli immigrati. I progetti di inclusione, di integrazione sociale, di diritto all'infanzia, non possono prescindere da un piano casa che contempra il fabbisogno dei soggetti più emarginati.

E questo, in assenza di un numero adeguato di alloggi pubblici o a canone calmierato, si scontra con le richieste di coloro che da anni non trovano risposta all'accesso di un'abitazione ERP pur avendone i requisiti.

## **Sfratti**

Nel 1990 la percentuale degli sfratti per morosità era del 26%, oggi ha quasi raggiunto l'80 %. Gli affitti sono cresciuti dal 1997 ad oggi in media del 14% all'anno (più della rivalutazione degli immobili).

La Legge 431/1998 ha dato agli sfratti per morosità la possibilità di una rapida esecuzione, senza considerare che molte famiglie monoreddito e molti pensionati non hanno proprio la possibilità di pagare un affitto di mercato. Il canone concordato previsto dalla L 431 ha trovato scarsa applicazione e quindi non ha svolto quell'azione calmieratrice di contrappeso che la legge gli aveva affidato. Neppure la Legge 9/2005 ha contemplato una protezione per gli sfrattati morosi.

Il fenomeno è più evidente nelle città, perché il problema della casa è prevalentemente un problema urbano. Nelle aree metropolitane vive il 35% della popolazione italiana e il 36% è in affitto. Sono aree dove più forte è lo squilibrio sociale, più pesante l'emarginazione, più estesa la povertà che ha colpito il 12,7% degli italiani.

Nel 2000 nelle 12 aree metropolitane si è verificato circa il 78% delle richieste di convalide di sfratti e il circa il 63% dei provvedimenti di esecuzione. (*M.Pasquini*)

Ma l'assegnazione di alloggi popolari è inferiore all'8% delle domande presentate.

Per quanto riguarda il contributo all'affitto, secondo l'ANCI, fanno domanda meno del 5% delle famiglie in affitto e ancora così solo il 75% di quelle aventi diritto riescono ad ottenerlo.

Anche questo governo conservatore ha dovuto estendere la proroga degli sfratti al 2009, ma il precedente aveva costruito misure per far fronte all'emergenza sfratti che avrebbero risolto il problema di migliaia di famiglie con il passaggio da casa a casa e restituito gli appartamenti ai proprietari.

Ma Tremonti nel suo Piano Casa, ha sottratto le risorse attribuite a programmi pronti in grado di offrire l'alloggio in tempi brevi, per incanalarli nei soliti nebulosi meandri di una politica della casa che come è sempre stato, non è fatta per le famiglie, ma per le imprese immobiliari.

## **Studenti e immigrati : il miglior business**

Gli alloggi per studenti in Italia sono 28.000, in Francia 190.000, in Germania oltre 200.000.

Lo studente è condizionato nella scelta della Facoltà Universitaria dalla vicinanza alla propria residenza a causa delle spese che comporta il trasferimento fuori sede; la spesa determinante è costituita dal "costo alloggio". La scarsità di case dello studente impone di rivolgersi al libero mercato che sfrutta in modo spregiudicato questa esigenza. La redditività di un alloggio anche scadente, ammobiliato è molto più elevata rispetto all'alloggio affittato alle famiglie.

La presenza di studenti fuori sede in una città universitaria, in assenza di residenze studentesche adeguate al fabbisogno, altera i prezzi di mercato, costruisce un mercato drogato che nuoce alle famiglie normali. Il numero di posti letto garantisce in pochi metri quadrati (si tratta per lo più di mono e bilocali) una redditività di gran lunga superiore rispetto ad una normale locazione. Questo lucroso investimento ha distrutto edifici storici e alterato il tessuto sociale, come è avvenuto tanto tempo fa a Padova nell'antico quartiere popolare del Portello dal quale sono stati espulsi i vecchi residenti che costituivano un unicum con il quartiere storico, antico porto fluviale della città. La distruzione degli edifici antichi corrisponde alla distruzione del tessuto sociale, l'espulsione degli abitanti apre le porte alla distruzione del tessuto edilizio di antico impianto, non vi è più un "presidio", la speculazione non trova intralci e al posto di un edificio storico del '500 "La Nave" di cui è rimasto solo l'imponente portale, sono sorti squallidi mini appartamenti vicino agli Istituti Universitari.

Nonostante la Legge 431/1998 abbia regolamentato questa tipologia di locazioni, la maggior parte degli studenti non ne è al corrente e da alcune indagini risulta che il 90% non abbia usufruito del contratto specifico previsto all'art 5 e che una percentuale consistente non sia in possesso di alcun contratto di locazione (*C. Ottolini*). Canoni pagati in nero con conseguente evasione fiscale.

Gli immigrati sono in continua crescita. Il rapporto Caritas/migrantes del 2008 afferma che sono quasi 4 milioni gli immigrati regolari in Italia. E' previsto nel nuovo decreto flussi l'ingresso di altri 170.000 stranieri dei quali 30.000 solo nel nord-est, che potrebbero raddoppiare con i ricongiungimenti familiari. La difficoltà di trovare alloggio per gli immigrati si moltiplica rispetto a quella di una famiglia italiana. Predda di un vero e proprio strozzinaggio, si accontentano di luoghi privi delle condizioni igieniche più elementari. Il quartiere di via Anelli a Padova è l'esempio di una situazione drammatica e complessa. Spesso nell'edilizia pubblica riescono ad ottenere l'alloggio prima di famiglie italiane in graduatoria da anni, per il numero maggiore di figli che fa aumentare il punteggio. Questo crea la reazione dei residenti italiani che la Lega raccoglie con proposte legislative di dubbia costituzionalità. Ovvero cercando di precludere l'accesso all'ERP agli stranieri anche regolari. Ma nel contempo alcuni sindaci leghisti non vorrebbero dare la residenza a chi non ha una casa. Questo fa parte di una contraddizione profonda proprio nel nord dove il bisogno di manodopera fa accorrere migliaia di immigrati. La Lega non si accorge della loro condizione di clandestinità finché si trovano nel posto di lavoro, però li scopre e li fa sgomberare se trovano una casa..

Ma gli immigrati sono un business non solo per i proprietari di case ma anche per il mercato dell'edilizia. Lavorano in condizione di grave precarietà e se irregolari sono facili vittime di ricatti. Dai dati della Fillea Cgil risulta che negli incidenti mortali nei cantieri vi è un aumento del 3,7 % fra i lavoratori immigrati. Questi hanno un numero di infortuni del 50% superiore a quello dei lavoratori edili italiani. "Gli immigrati risultano più deboli ed esposti ad infortuni, solitamente meno pagati e inquadrati a livelli più bassi, sia per difficoltà legate alla scarsa conoscenza della lingua, sia per mancanza di formazione" afferma la Fillea. Ma - sostiene - la presenza degli stranieri nel settore delle costruzioni ha raggiunto in alcune Regioni l'80 % della forza lavoro. Forse in nessun altro settore c'è un divario così forte come nell'edilizia, fra le difficili e pericolose condizioni di vita dei lavoratori e i guadagni degli operatori immobiliari.

### **La Casa, le Donne, la Città**

Da secoli, donne e casa sono state quasi un sinonimo. E' su di loro che ricade il maggior affanno per la perdita o per l'assenza di casa o per la sua cattiva manutenzione o per la difficoltà di pagare affitto e utenze, o per le scale da fare con le carrozzine, i bimbi in braccio o un parente handicappato (una famiglia su 10 ha questo problema). Una città a misura di donna da soluzioni positive ai problemi del vivere quotidiano, agli atti che vengono costantemente ripetuti. Fare la spesa, portare i bambini a scuola, la visita medica, la posta.

I tempi per le donne sono diversi e anche se hanno un'attività fuori casa, svolgono comunque le pratiche attinenti al lavoro familiare che portano via tempo, impongono un uso della città diffuso, orari che non coincidono o si sovrappongono con quelli dell'ufficio. I tempi e i mezzi per raggiungere i luoghi sono spesso fattore di disagio, la loro dilatazione rappresenta un problema. Quindi una città a misura di donna è una città integrata nelle funzioni, dove i servizi sono disponibili con raggi di percorrenza che si possano fare a piedi, per altri la disponibilità di mezzi pubblici efficienti è un requisito fondamentale, necessario per rendere praticabile quell'attività di cura che la donna svolge in misura superiore all'uomo e che i servizi pubblici non possono dare e se lo fanno è a maggiori costi individuali e collettivi.

Si dovrebbe tenere conto di questi aspetti nei "bilanci urbani", nella comparazione fra uso delle risorse finanziarie e destinazioni d'uso delle aree nella predisposizione dei PRG, nella

realizzazione dei servizi, nella vicinanza alle abitazioni dei giardini per i bambini, nell'eliminazione delle barriere architettoniche nelle case, nelle strade, negli edifici pubblici.

Gli esempi di credito alle donne dimostrano come soprattutto in situazioni sociali ed economiche difficili le donne siano in grado di rispondere in modo affidabile e di usare con responsabilità gli aiuti e le opportunità loro offerte. Un esempio eccellente è stato dato dal nobel Muhammad Yunus con il microcredito. Lui afferma che “un mondo dove siano assicurate alle donne eguale autorità e partecipazione sarà un mondo più sicuro e pacifico. Se vogliamo creare un mondo impegnato a migliorare la qualità della vita, a rimuovere la povertà, a creare le condizioni di un'occupazione dignitosa per tutti, a ridurre la disuguaglianza, è logico partire dalle donne”. Le donne –prosegue Yunus- “sono più affidabili e rappresentano un ‘minore rischio di credito’ in quanto usano il denaro che ricevono con più attenzione e lo restituiscono con maggiore affidabilità. Le donne sono più lungimiranti degli uomini, e sono più disposte a lavorare duramente per uscire dalla povertà.

Altro esempio di “credito” alle donne è rappresentato dall'esperienza di un Comune brasiliano.. In un villaggio vicino a Recife, l'Amministrazione Comunale ha consegnato alle donne senza casa un'area edificabile con allacciamenti alle reti, poi ha offerto i materiali da costruzione ad un prezzo molto basso. Le donne aiutandosi reciprocamente, casco in testa e alcuni aiuti tecnici forniti dal comune si sono costruite le case che sono di loro proprietà. In questo modo è stato garantito un tetto non solo a loro e ad eventuali partner ma soprattutto a decine di bambini che ora corrono nelle strade del quartiere vicini alla loro casa.

La realtà brasiliana è particolare, ma questa esperienza può dare un insegnamento soprattutto nei casi difficili: donne nomadi, senzate, donne abbandonate, sole con figli. Quali forme dare al sostegno per garantire una casa, sarà la politica o meglio chi amministra a deciderlo, valutando quali soggetti/donna e il modo per assegnare alla donna la “potestà” di questo bene a vario titolo di godimento. Un'azione “casa-donna” che dia alle donne l'opportunità di un alloggio, assicurandone la permanenza affinché non accada mai che un solo bambino resti senza casa.

### **Errori di interpretazione dei fenomeni urbani**

Anche il centro sinistra si è lasciato abbondantemente contaminare da un pensiero liberista che attribuiva automatica efficienza al mercato privato e considerava vecchio e inefficiente il pubblico. Applicato alla città, alle trasformazioni urbane, alle regole della pianificazione, questo teorema ha significato l'avvio di un consistente processo di privatizzazione della città. Speculazione e rendita sono parole in disuso anche nella sinistra.

La speculazione edilizia si è rinominata con il termine di riqualificazione urbana, il consumo di suolo in sviluppo, la rapina degli ultimi spazi liberi nella città destinati nei PRG a servizi, in perequazione urbanistica.

Persino la lodevole richiesta degli urbanisti di arrestare il consumo di suolo agricolo fintanto che non si siano utilizzati tutti gli spazi interni al perimetro del centro edificato è una proposta che compromette definitivamente qualsiasi possibilità di riconversione ecologica della città.

Gli spazi liberi sono più preziosi e necessari dove più densa è l'edificazione. Spazi che devono rimanere pubblici e destinati a verde, parcheggi, servizi collettivi. La riqualificazione urbana parte da qui.

Una discutibile interpretazione e pratica applicazione dello strumento della perequazione, sta consegnando in Italia metà delle aree destinate a standard ai proprietari perché le edificano in cambio della cessione gratuita dell'altra metà. In questo modo si dimezzano gli standard urbanistici, ovvero quei servizi pubblici che i cittadini aspettano da anni, rimasti inattuati sulle carte dei PRG.

La ragione giustificante del baratto è la mancanza di risorse finanziarie della PA, ma questa sottende in realtà l'assenza di una cultura urbana, una filosofia della subalternità che consegna

la città al privato e attribuisce al pubblico amministratore solo il compito di dettare le regole della “consegna”.

Investire nelle città è investire nel futuro.

Le grandi trasformazioni avvenute ne hanno cambiato l'immagine fisica e sociale.

Le potenzialità contenute nelle aree urbane attraggono persone e capitali.

Luoghi di eccellenza della ricerca e di funzioni pregiate ma anche sedi delle maggiori contraddizioni, le città possono favorire l'esclusione (come è finora avvenuto) o promuovere le condizioni di una maggiore equità.

Anche l'urbanistica può girare pagina e collaborare ad un grande progetto di democrazia urbana.

## **Mutui & Pignoramenti**

L'insensata spinta verso la proprietà, promossa non solo dal centro destra attraverso varie forme di facilitazioni, mutui agevolati, contributi in conto capitale, bonus, molto richiesti da cooperative e imprese che hanno ottenuto da Stato e Regioni finanziamenti che garantiscono loro la vendita “sulla carta” che costituisce una forma eccellente di prefinanziamento, l'azione delle Banche che meno attente d'un tempo alla capacità di solvenza hanno spinto senza troppi scrupoli all'acquisto anche chi non ce la poteva fare, ha creato in milioni di famiglie una condizione di sofferenza aggravata dall'aumento dei tassi e dal simultaneo aumento dei prezzi dei generi di prima necessità. Per migliaia di famiglie è stato ed è, impossibile far fronte agli impegni assunti con il conseguente pericolo di pignoramento dell'alloggio acquistato.

1,9 milioni di mutuatari sarebbero a rischio di insolvenza. I dati dei maggiori tribunali, stimano che quest'anno pignoramenti ed esecuzioni potrebbero crescere del 22,3% sull'anno 2007.

In America dove il ricorso ai prestiti è una prassi corrente, molto più utilizzata che in Europa, i pignoramenti sono stati massicci e spietati. Mentre prima della crisi i senza tetto erano quasi unicamente clochard, oggi negli Stati Uniti il 40% dei senza tetto è costituito da famiglie.

Nel 2006 il 13,8% della popolazione pagava un mutuo di 458 € di media al mese. L'aumento dell'importo delle rate ha portato di conseguenza all'aumento delle insolvenze (TAB 4 e Fig. 3)

La crisi dei mercati finanziari trascina in Tribunale i proprietari di immobili, in difficoltà con l'aumento dei tassi variabili. Secondo i dati forniti dal ministero della Giustizia nel corso dei primi sei mesi del 2008 si è registrata una forte crescita delle procedure esecutive iscritte.

In media quasi il 17% in più rispetto ai pignoramenti attivati nello stesso periodo dell'anno scorso (dato che sale al 40% se il confronto è con i numeri del primo semestre 2006).

Dallo scorso gennaio sono più di 21mila le nuove procedure avviate (erano 15mila nel 2006, 18mila nel 2007). Alla fine del semestre, sottratti i procedimenti conclusi nello stesso periodo (poco più di 19.500) e aggiunti i pendenti all'inizio dell'anno, devono aver luogo circa 130.000 esecuzioni immobiliari. È come se tutte le case di una media città italiana, come Monza, fossero messe all'asta. Visionabili anche online come accade sul sito del Tribunale di Roma dove se ne contano 1.426 .

## TAB n° 4 Pignoramenti immobiliari

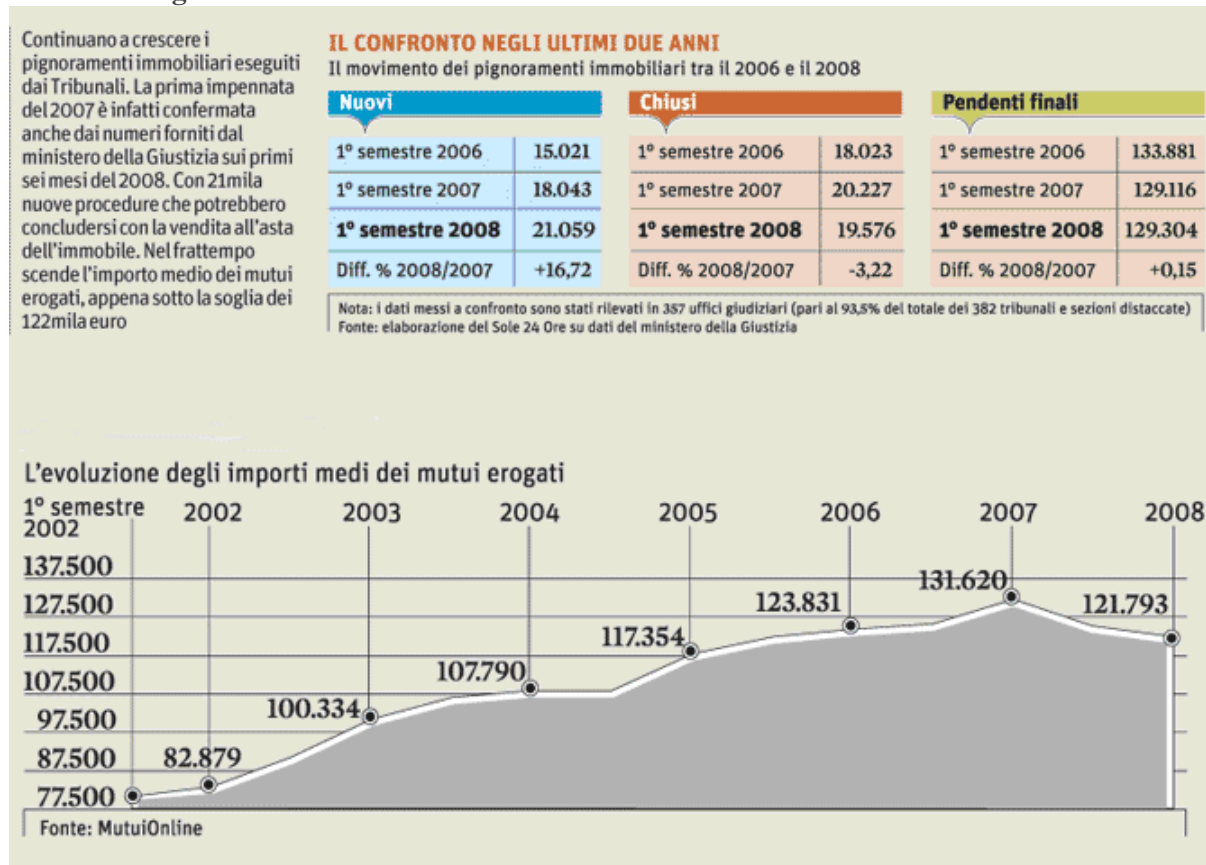


Fig. N° 3 Evoluzione importi dei mutui

L'origine della imprudente corsa alla proprietà con mutuo sta nell'insicurezza data dal mercato privato della locazione e dalla quasi assenza di un mercato pubblico. Ne soffre soprattutto chi non ha un reddito elevato. Ne è responsabile una politica che non ha saputo dare risposte adeguate ad una società che con la proprietà della casa (superiore ad ogni altro Paese) irrigidiva il mercato del lavoro e questo ai giovani può compromettere l'avvenire. Significa rovinare il loro presente e rendere ancor più incerto il futuro perché con un lavoro spesso precario, l'impegno di un mutuo porta via quei margini che una giovane coppia usa per godersi la giovinezza.

### Bellezza, cultura, ambiente

Il nostro Paese ha straordinarie bellezze naturali e artistiche. Migliaia di km di coste, parte delle quali costituiscono gli affacci delle città al mare. Sono le più facili prede della speculazione edilizia perché la vicinanza alla spiaggia incrementa il valore degli immobili, ma distrugge il paesaggio urbano sul water front che è all'origine dell'attrazione dei luoghi.

Migliaia di metri cubi di alberghi e appartamenti ammobiliati, vuoti per 9 mesi all'anno: sono 5.200.000 gli alloggi vuoti e le seconde case in Italia e rappresentano ben il 20 % del patrimonio residenziale. Un loro uso esteso ai periodi di non vacanza, guidato dalla mano pubblica potrebbe risolvere alcuni gravi problemi residenziali urgenti e a scadenza.

Per realizzare un'architettura ecocompatibile si dovrebbe partire dalla casa pubblica. Questa dovrebbe essere il motore propulsivo, la sede sperimentale della ricerca, dovrebbe fare propri i

principi progettuali della sostenibilità, anche per godere di fondi ed incentivi. L'edilizia pubblica potrebbe avere un ruolo di apripista in un mercato arretrato come quello italiano, di innovazione nelle costruzioni mirare alla riduzione dei consumi, all'individuazione di tipologie abitative flessibili per ridurre gli sprechi che derivano dalle mutate condizioni dei nuclei familiari e all'utilizzo delle energie rinnovabili.

La Convenzione Europea del Paesaggio applicata anche alle parti del paesaggio urbano più degradato diventa un incentivo e un modo nuovo per affrontare i luoghi critici della città. E' una sfida, una sfida culturale. Ma la cultura è il magnete della città. Tornare ad un nuovo rinascimento urbano significa qualità dell'architettura e degli spazi pubblici, dare valore estetico alla città, progettare la sua riconversione ecologica, dotarla di un'armatura urbana fatta di spazi e corridoi che la invadano e la condizionino nell'equilibrio climatico e nella qualità dell'aria.

Jeremy Rifkin afferma che: “ solo il *green business* è in grado di far ripartire l'economia. Perché non siamo di fronte ad una difficoltà congiunturale ma al passaggio fra due ere. Oggi ci sono tre crisi. La crisi del sistema creditizio, la crisi energetica, la crisi provocata dal riscaldamento globale. Stiamo passando dalla seconda alla terza rivoluzione industriale . Si è aperto il secolo dell'energia dolce prodotta nei quartieri e nelle case. Non comprendere il senso di questo cambiamento significa essere tagliati fuori. La II rivoluzione industriale è arrivata a fine corsa. La crescita negli altri pilastri della III rivoluzione industriale sono: l'edilizia avanzata, l'idrogeno, le reti intelligenti. Dobbiamo realizzare case superefficienti e trasporti avanzati.”

### **Una periferia bella, sicura, inclusiva .**

Rigenerare le periferie, ridare dignità a luoghi che l'hanno perduta o non l'hanno mai avuta, deve essere un imperativo della Sinistra

. “I Centri Storici delle città si salvano con la riqualificazione delle periferie” sosteneva Argan trent'anni fa. E' ancora vero. Fuori dai centri storici vive il 90% della popolazione.

L'impegno di un progetto nazionale e locale deve mirare a dare bellezza all'ambiente urbano, attraverso la costruzione di spazi verdi, giardini per i bimbi, piazze, centri sociali, edilizia residenziale pubblica qualificata. La coesione sociale e l'ordine pubblico si garantiscono più con buone politiche urbane che con l'uso delle forze dell'ordine. Affinché una periferia si sottragga al processo di esclusione deve avere collegamenti pubblici efficienti con il resto del territorio altrimenti l'uso del mezzo di trasporto privato rende inaccessibile per alcuni intere parti di città, inquina, aumenta i tempi di vita perduti divenuti ormai insostenibili soprattutto nelle aree metropolitane.

La manutenzione urbana deve partire dalle periferie, è un investimento sul futuro delle città, sulla tenuta del tessuto sociale. Bellezza, ordine, pulizia, decoro dell'ambiente, influiscono e condizionano i comportamenti degli individui, stimolano il senso di appartenenza e aiutano a definire l'identità di un luogo.

Il valore estetico della città deve essere parte di quella educazione civica di cui gli Enti Locali devono sentire e assumere la responsabilità affinché gli abitanti ne prendano parte consapevoli che la Città è un Bene Comune da salvaguardare da abusi edilizi, da interventi speculativi, da pratiche illegali.

### **L'offerta degli alloggi sociali**

Sono circa 600.000 le famiglie in lista di attesa per un alloggio pubblico a canone sociale.

La produzione di alloggi pubblici e di edilizia agevolata è scesa a livelli marginali: la produzione annua di alloggi di proprietà pubblica è passata negli ultimi 20 anni da 34.000 a 1.900 alloggi, e quella di edilizia agevolata da 56.000 a 11.000 alloggi.

L'incidenza del canone di affitto di alloggi privati sul reddito delle famiglie è in media del 25%; ma per le famiglie con redditi più bassi il costo dell'affitto pesa fino al 47%.

Per 1 milione e 700 mila famiglie, la spesa per l'affitto nel 2007 ha superato la soglia del 30% del reddito disponibile. Il costo dell'affitto è in continua crescita, del 14% negli ultimi anni rispetto ad un incremento del valore degli immobili nello stesso periodo del 10% di media annua.

Le famiglie non sono in grado di onorare gli impegni contrattuali e la Legge 431 consente che lo sfratto per morosità in assenza della commissione Prefettizia (cancellata dalla 431) sia immediatamente eseguibile. A loro è anche precluso l'accesso all'ERP.

In mancanza di alloggi a canone calmierato e sociale, le famiglie a basso reddito si trovano sulla strada.

Le domande di assegnazione di ERP soddisfatte (dati Anci Cresme) sono solo del 7,8%. Ma la quantità di alloggi disponibili a canone sociale è in continua diminuzione (TAB n° 5)

Siamo al penultimo posto in Europa con una dotazione di ERP (edilizia residenziale pubblica) inferiore al 5 %

## TAB n° 5

### Evoluzione nel decennio del patrimonio residenziale pubblico

Fonte: Elaborazione su dati Istat

anno	RIPARTIZIONE GEOGRAFICA			
	Nord	Centro	Sud isole	Italia
1991 (1)	494.514	234.498	406.527	1.135.539
2001 (2)	477.957	192.911	302.263	973.130
variazione percentuale	-3,3%	-17,7%	-25,6%	-14,3%

Note: (1) Dati del Censimento 1991. (2) Elaborazione su stime Istat

Questa insufficienza è destinata ad aggravarsi a causa della svendita degli alloggi pubblici sostenuta dal Governo Berlusconi ma anche dai Governi nazionali e locali del centro sinistra. E' la più esplicita dimostrazione di clientelismo spicciolo. Non a caso queste pratiche vengono promosse a ridosso delle elezioni. Ma per acquistare un nuovo alloggio bisogna venderne almeno tre come si evince dalla tabella contenente il confronto fra valori di mercato e prezzi di vendita (TAB 6).

E nel sud il rapporto è di 1 a 5. Ovvero si devono vendere 5 alloggi per poterne acquistare uno.

Si tratta peraltro di alloggi costruiti con il contributo dei lavoratori (ex Gescal) che nonostante le disposizioni contrarie vengono spesso venduti dopo poco dagli acquirenti a prezzi di mercato.

Sull'edilizia residenziale pubblica gravano molte critiche relative alla scarsa manutenzione, alla presenza di 20.000 alloggi vuoti, alla permanenza oltre i limiti di reddito degli inquilini, ma queste e altre osservazioni devono stimolare un miglior funzionamento degli istituti di gestione, un aumento delle risorse ad essi destinate per investirle nel patrimonio vecchio e nuovo e non diventare il pretesto per lo smantellamento dell'ERP

## TAB n° 6

### Confronto fra valore catastale, di mercato e prezzo di cessione.

Fonte: Elaborazione su dati Federcasa 2002 e Banca d'Italia

	Valori catastali	valori di mercato (1)	prezzi di cessione	rapporto prezzo di cessione/ valore di mercato	valore patrimonio in locazione	
	(euro)	(euro)	(euro)	%	(milioni di euro)	%
<b>NORD</b>	35.015	92.946	27.693	30%	33.524	47
<b>CENTRO</b>	38.106	112.074	31.485	28%	18.208	25
<b>SUD</b>	24.415	71.623	14.692	21%	20.165	28
<b>ITALIA</b>	<b>32.370</b>	<b>90.853</b>	<b>24.192</b>	<b>27%</b>	<b>71.897</b>	<b>100</b>

**Nota: (1)** Banca d'Italia, I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2000, valore delle abitazioni in affitto

Un modo oggi efficace per far fronte al fabbisogno di edilizia sociale è l'uso corretto della perequazione e la **definizione dell'ERP come nuovo standard**, aggiuntivo rispetto a quelli tradizionali previsti nel DM 1444. E' l'unica forma rapida e sicura per incrementare in modo costante il patrimonio pubblico e aggredire la rendita immobiliare sottraendole una parte dei profitti derivanti dalla destinazione edificabile dell'area attribuita dal PRG. Il plusvalore così determinato deve tornare almeno in parte alla collettività (attraverso la cessione gratuita di ERP) che l'ha pagato in termini di consumo di suolo. Nelle Leggi Regionali, oltre ai minimi (ampliabili) destinati all'ERP può essere prevista la cessione gratuita di aree destinate all'edilizia convenzionata. In ogni intervento di trasformazione urbana in particolare nelle città di grande e media dimensione una quota di alloggi dovrebbe essere riservata alla locazione a canone concordato.

### Il Tavolo di Concertazione sulle Politiche Abitative

In ottemperanza alla Legge 9/2007 è stato per la prima volta aperto un dialogo costruttivo attraverso il "tavolo di concertazione nazionale sulle politiche abitative", promosso dai Ministri Di Pietro e Ferrero, al quale hanno partecipato altri Ministeri, Regioni, Comuni, sindacati di proprietari e inquilini, associazioni di costruttori e cooperative di costruzione per fissare le linee guida per un programma nazionale di edilizia residenziale pubblica. I risultati raggiunti sono stati importanti, ma in gran parte vanificati dalla caduta del Governo Prodi che non ha fatto in tempo di attuarli e dal Piano Casa del Governo Berlusconi arretrato e inefficace.

Il Tavolo andrebbe comunque riproposto in sede locale e nazionale per avere un luogo permanente di confronto fra i soggetti istituzionali, gli operatori e le parti sociali, per sollecitare le azioni del Governo che non affronta con serietà il grave problema sociale della casa. Ciò accade perché la elevata percentuale di alloggi in proprietà fa dimenticare quel restante 20% di famiglie che si trovano peraltro in condizioni di sofferenza non solo economica. Le Regioni alle quali è attribuita la competenza di questa materia erogano scarsissime risorse e il problema ricade quasi interamente sulle spalle dei Comuni che non hanno sufficienti mezzi per farvi fronte, ma che spesso non usano neppure gli strumenti urbanistici in loro possesso per dare soluzione al problema.

### Il Piano Casa del Governo Berlusconi

Un Piano che smantella l'edilizia sociale che in Italia è ai minimi storici è delinquenziale. L'articolo 2 prevede "l'incremento del patrimonio abitativo di edilizia con le risorse anche

derivanti dalla alienazione di alloggi di edilizia pubblica ..”

usa le poche risorse che il Governo Prodi aveva già destinato all'emergenza sfratti e che avrebbero procurato 12000 alloggi prima della scadenza della proroga alle famiglie sfrattate, per incrementare invece l'edilizia residenziale senza alcun fine sociale.

“Il piano è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale” Nulla che faccia riferimento all'edilizia pubblica, e nemmeno in locazione a prezzi calmierati. Ma di edilizia residenziale è sovrabbondante il mercato, non occorre che ci si metta anche Tremonti ad incrementarla, se non con l'obiettivo abbastanza evidente di sostenere imprese immobiliari che vedono il declino dei loro lucrosi affari con lo scoppio della bolla immobiliare. Per il bene loro, Berlusconi/Tremonti hanno realizzato il geniale Piano Casa, illudendo qualche povera famiglia in difficoltà.

Forse Bossi non se ne è accorto ma è un Piano antifederalista perché sottrae a Regioni e Comuni le competenze già loro assegnate dal Titolo V della Costituzione.

Ne è una dimostrazione la disposizione che prevede che gli interventi siano attuati mediante “provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale di pertinenza comunale o degli oneri di costruzione;”

L'unica volta in cui il Piano menziona l'edilizia sociale è allo scopo di aggirare gli articoli 87 e 88 del Trattato della Comunità europea relativo all'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato, che non consente di finanziare l'edilizia residenziale tout court ma solo quella destinata alle categorie particolarmente svantaggiate. Il Piano Casa di Tremonti/ Berlusconi invece li destina alle imprese e questo lede la concorrenza e il libero mercato. La definizione di alloggio sociale data nel Piano, è una farsa che ancora una volta, l'ennesima, vuole distogliere i finanziamenti pubblici dai destinatari che ne avrebbero diritto (soggetti particolarmente svantaggiati dice la Comunità Europea) che chiedono alloggi a canone sociale, verso la proprietà che interessa ceti con maggiori disponibilità economiche.

Tremonti offre denaro pubblico agli imprenditori per costruire case (come non ce ne fossero già in esubero e invendute) senza porre limiti di prezzo e soglie di reddito

Questo Piano Casa rappresenta una profonda involuzione culturale nelle politiche abitative, sottrae le risorse destinate all'emergenza sfratti, incita alla svendita del patrimonio pubblico, favorisce la proprietà rispetto alla locazione, costringendo famiglie e giovani coppie a contrarre mutui che non saranno in grado di pagare, lascerà senza casa le famiglie sfrattate.

Un provvedimento che acuirà la grave emergenza abitativa

## **L'edilizia sociale in Europa**

In Europa la spesa media per far fronte all'emergenza abitativa e contrastare l'esclusione sociale è del 3,8 % . Le punte sono rappresentate dalla Danimarca con il 6.1% , dalla Francia con il 4,6%, dall'Inghilterra con il 7%, l'Olanda con il 7,4%. L'Italia con lo 0,2 % è l'ultima in graduatoria.

Per quanto riguarda gli alloggi sociali in affitto: nel Regno Unito gli alloggi sociali rappresentano il 21% del totale degli alloggi e il 66% degli alloggi in affitto; in Olanda gli alloggi sociali rappresentano il 36% del totale degli alloggi e il 75% degli alloggi in affitto; in Francia gli alloggi sociali sono il 16% del totale degli alloggi e il 41% degli alloggi in affitto; In Italia gli alloggi sociali sono il 4,3% del totale degli alloggi e il 23% di quelli in affitto, percentuali che si stanno riducendo ulteriormente a causa del processo di dismissione e cartolarizzazione in atto. Siamo al penultimo posto in Europa.

## **Carta europea dei diritti e inclusione sociale**

Solo recentemente la Carta Europea dei diritti, ha richiamato il ruolo dell'abitazione nei processi di integrazione sociale, mentre, in parallelo, il dibattito sui processi di riqualificazione urbana come

strumento fondamentale dell'integrazione, non ha potuto prescindere dal far riferimento anche alla casa.

Il diritto alla casa sociale è compreso tra i diritti fondamentali. Lo prevede l'articolo 34 della Carta (Sicurezza sociale e assistenza sociale), che recita: "Al fine di lottare contro l'esclusione sociale e la povertà, l'Unione riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa volte a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongano di risorse sufficienti, secondo le modalità stabilite dal diritto comunitario e le legislazioni e prassi nazionali".

L'Europa agisce dunque in questo campo soltanto in termini di sussidiarietà, e la formulazione della Carta è molto attenta a non violare questo principio ed a riservare agli Stati membri la piena competenza sulle modalità di messa in pratica di questo diritto. Collocando la casa a fianco dell'assistenza sociale, essa apre la strada al riconoscimento dei servizi abitativi come servizi di interesse generale. *(Anna Pozzo-Federcasa)*

La Conferenza europea di Aarhus conferma il ruolo centrale della casa nel processo di inclusione. Nel rapporto comune Consiglio-Commissione sull'inclusione sociale è affermata la necessità di sviluppare un'offerta di alloggi sociali a fronte della difficoltà del mercato ad alloggiare le famiglie a basso reddito.

Ancora molta strada manca all'Europa per considerare soddisfacente il ruolo che viene attribuito alla casa. Un diritto che l'Italia deve contribuire, a livello europeo a far riconoscere, fra quelli inalienabili, per garantire un armonico sviluppo della società, perché l'edilizia residenziale a canone calmierato rappresenta una forma di risarcimento sociale per le famiglie economicamente più disagiate.

### **Destra e sinistra, il coraggio della differenza.**

Questo è un momento storico per la sinistra di dimostrare che un altro modello economico e di società è possibile e necessario, perché mai come ora la gente è in ascolto. Vuol capire perché. Sapere cos'è realmente accaduto nel mondo delle certezze dell'ideologia vincente. Quella che affermava che privato è bello, efficiente, salutare non solo per le multinazionali e le banche ad esse intrecciate, ma per ogni uomo della terra. Poi gli USA hanno messo in discussione la sacralità e l'infallibilità di questi dogmi, "inquinando" il libero mercato con gli aiuti di Stato e la partecipazione del Pubblico, l'idolatria del mercato così com'è, ha cominciato a vacillare e persino il Pontefice l'ha messa in discussione. E noi? Obama ha vinto le elezioni. Una domanda di cambiamento profonda è diffusa fra la gente. La sinistra come risponde? Quali messaggi forti sa trasmettere? Da questa conferenza proviamo ad iniziare un percorso sui temi della città, del territorio, della casa, che Amministratori e cittadini vivono quotidianamente, per dimostrare che con politiche alternative a quelle finora praticate si può vivere meglio, che casa a basso costo e servizi efficienti possono essere una forma efficace di risarcimento sociale per i redditi medi e bassi, ma che rendono migliore la vita anche ai ceti agiati, che l'inquinamento si può combattere anche con tanti spazi verdi al posto del cemento, che la bellezza delle città a partire dalle periferie aiuta la convivenza e allontana il degrado sociale..

Anche su questi temi si misura la capacità di proporre modelli alternativi a quelli finora praticati, talmente intrecciati con l'attuale crisi dei mercati finanziari (dai mutui alla bolla immobiliare) da rendere oggi più facilmente perseguibile il cambiamento. Abbiamo a disposizione strumenti tecnico/disciplinari che urbanisti di sinistra propongono da tempo, pratiche di buon governo attuate da bravi amministratori, basta che la politica si svegli dal letargo e li usi.

Si devono ripensare alcune scelte fatte sui temi della casa e della città:

sulla privatizzazione dell'ERP, sulle politiche invasive di un'urbanistica contrattata dominata dal potere dei poteri forti, sull'eliminazione della Gescal, sulla cartolarizzazione, sugli sfratti, sulla soppressione degli standard urbanistici che stava passando con la Legge Lupi anche con

l'accondiscendenza del centro sinistra allora all'opposizione rassicurato dall'INU, sul disinteresse della sinistra a letture, elaborazioni e proposte di sinistra su questi temi. Quando mancano le idee è inevitabile rincorrere quelle degli altri. Le politiche di destra sul territorio, la città, la casa, l'ambiente, sono coerenti con la filosofia degli affari che loro conoscono bene, ma che alcuni amministratori anche di sinistra non disdegnano dal praticare.

La distinzione fra destra e sinistra è segnata prevalentemente dall'interesse ai problemi sociali.

### **Perché la casa è sistematicamente esclusa?**

I sindacati non se ne occupano, lo fanno i sindacati degli inquilini, ma non basta

Occorre una consapevolezza più diffusa. Le richieste di aumento di pensioni e stipendi sono cosa pregevole, Ma l'abbattimento dell'affitto di trecento euro al mese, attraverso l'assegnazione di un alloggio a canone sociale, per una famiglia vale anche di più, non solo in termini economici, ma di sicurezza e di prospettiva di vita per i giovani e di un futuro sereno per chi è vecchio.

**La questione morale** di cui la sinistra è stata con Enrico Berlinguer protagonista, deve tornare ad esserlo, affrontando i temi trattati, dalla pianificazione agli appalti.

Nel sud il fenomeno meriterebbe un capitolo a sé, perché il radicamento della mafia nel territorio sta anche nella sua capacità di assecondare richieste della gente: la presenza negli appalti pubblici fa lievitare i prezzi, produce opere scadenti, distorce il libero mercato, ma offre qualche posto nei cantieri a lavoratori in nero, l'abusivismo distrugge le coste e i siti archeologici ma lascia costruire la casetta su area inedificabile, l'occupazione di alloggi vuoti soprattutto pubblici è rigorosamente controllata dalla mafia.

Nell'edilizia vengono riciclati i proventi delle attività illecite. Questo peraltro crea distorsioni nelle gare d'appalto e nell'attribuzione delle opere pubbliche.

L'impegno per la legalità è un imperativo nel sud ma deve attraversare tutto il Paese perché come è noto, tangentopoli è ritornata e la gente se ne è accorta da tempo.

I mezzi per ridurre le diseguaglianze, in una società pur sempre opulenta come la nostra, ci sono. E non sono solo finanziari.

La Sinistra avrà la forza e il coraggio di dire qualcosa di sinistra, anche se contro corrente? Perché dire che lo sviluppo se non è equilibrato non è sviluppo, è di sinistra, perché affermare l'urgenza e la priorità di risolvere i problemi dei poveri perché non siano più poveri (oggi rappresentano il 12,7 % della popolazione) non può essere lasciato solo alla Caritas; la sinistra nella sua laicità deve rivendicare, non solo come atto caritatevole, ma come diritto civile una condizione materiale dignitosa per tutti. E' finita la favola che il mercato sa autoregolarsi, che la crescita economica giova e fa bene a tutti. Non è vero! E' successo il contrario. Anche la casa è un piccolo esempio.

Si sono costruite più case, i prezzi sono aumentati, gli speculatori arricchiti, ma la gente povera è rimasta senza casa, come e più di prima.

## PROPOSTE

### CASA

- Riproporre una nuova Legge Nazionale sul Governo del Territorio che preveda in ogni intervento di trasformazione urbana la cessione obbligatoria e gratuita di aree e di alloggi ai Comuni nella misura minima del 15 % del volume edificabile e il 10 % di alloggi in locazione a canone concordato.

Questo nuovo standard nazionale assicurerebbe una dotazione minima di ERP in tutta Italia.

Le Leggi Regionali potranno ampliare tale offerta e i PRG (o i nuovi Piani di Struttura e i Piani Operativi) avranno il compito di individuare le aree e garantire la qualità degli alloggi che diverrebbero proprietà inalienabile del Comune.

- Riconvertire le Caserme dismesse. Immediato utilizzo degli edifici esistenti, ex alloggi militari, da destinare alle famiglie sfrattate, ai casi di emergenza abitativa e per ridurre le interminabili graduatorie di edilizia pubblica. Le aree libere dovrebbero essere destinate prevalentemente a parchi urbani e a parcheggi. Ad una parte dell'area dovrebbero essere assegnate funzioni che consentano un risarcimento per l'Amministrazione Militare.

- Finanziare con contributi statali e regionali l'acquisto, a prezzi non superiori ai massimali stabiliti per l'ERP, di alloggi realizzati e rimasti invenduti, da destinare a edilizia residenziale pubblica.

- Riproporre in forma permanente il Tavolo di Concertazione Nazionale sulle Politiche Abitative e attivare Tavoli Regionali e Comunali di confronto e di proposta sulle politiche di edilizia sociale.

- Graduare gli sfratti affinché sia garantito il passaggio "da casa a casa" eventualmente anche con la riproposizione della Commissione Prefettizia e la rivisitazione della Legge 431

- Riformulare la norma che vietava al proprietario di dare lo sfratto in assenza del contratto di locazione registrato e conseguente recupero dell'evasione fiscale (16 % che corrisponde a 550 milioni di €).

- Stop alla vendita degli alloggi pubblici (ERP)

- Costituire un fondo destinato al pagamento delle utenze, soprattutto del riscaldamento, per le persone in condizioni di disagio economico-sociale (in particolare anziani e famiglie con bambini).

- Accompagnare gli sgomberi degli insediamenti abusivi dei "senza tetto" con soluzioni che ne mitigano il disagio e che offrano alternative alle condizioni di emarginazione.

- Incrementare l'esiguo patrimonio di alloggi per studenti e attuare l'articolo 5 della legge 431 che prevede contratti speciali per rendere più equi i prezzi degli affitti.

- Ridurre la speculazione sui canoni d'affitto nei confronti degli immigrati e le discriminazioni razziali per l'accesso al mercato privato delle locazioni, attraverso convenzioni stipulate fra Comune e proprietari con l'eventuale mediazione dell'UPPI.

- Favorire la costituzione di cooperative di immigrati e non solo, per l'auto progettazione e l'auto recupero di alloggi pubblici vuoti degradati e di edifici pubblici non utilizzati o di alloggi costruiti da imprese rimasti invenduti e non finiti.

## ***E CITTA'***

- **Dare qualità e bellezza alle periferie facendo in ogni città il censimento di quelle più degradate per cominciare da lì.**
- **Destinare i vuoti urbani interni al perimetro del centro edificato a spazi pubblici, in particolare a verde, costruendo così una rete ecologica interna alla città per renderla più sana e più bella.**
- **Evitare il degrado predisponendo un progetto di manutenzione permanente della città a partire dalle periferie: del verde, delle strade, degli edifici pubblici e soprattutto delle reti tecnologiche. Per gli edifici privati di proprietà di persone anziane indigenti, un contributo in conto capitale per eseguire lavori di manutenzione ordinaria.**
- **Avviare un piano che assuma il risparmio energetico nelle costruzioni come fondamentale avvio di un moderno processo di innovazione tecnologica e attivi maggiori controlli nei cantieri per evitare le morti bianche**
- **Ripensare alle forme di gestione dei servizi pubblici per tornare a garantire il controllo pubblico delle erogazione di beni primari come l'acqua che non vanno privatizzati.**
- **Impegnarsi anche fuori dal Parlamento per una nuova Legge Nazionale sul Governo del Territorio che assicuri minimi standard in termini di superfici e volumi da destinare ai servizi (verde, parcheggi, piazze, scuole, centri per anziani, servizi per gli immigrati...)**

## SOMMARIO

**Premessa**

**Perché la sinistra deve intervenire sul problema della CASA?**

**La casa fra bisogno e mercato**

**Un'analisi distorta una terapia inefficace**

**Il mercato immobiliare origine della crisi**

**Insedimenti abusivi - i senza tetto**

**Sfratti**

**Studenti e immigrati : il miglior business**

**La Casa, le Donne, la Città**

**Errori di interpretazione dei fenomeni urbani**

**Mutui & Pignoramenti**

**Bellezza, cultura, ambiente**

**Una periferia bella, sicura, inclusiva .**

**L'offerta degli alloggi sociali**

**Il Tavolo di Concertazione sulle Politiche Abitative**

**Il Piano Casa del Governo Berlusconi**

**L'edilizia sociale in Europa**

**Carta europea dei diritti e inclusione sociale**

**Destra e sinistra, il coraggio della differenza.**

**La questione morale**

**Proposte**

Firenze Novembre 2008