

Case popolari e/o social-housing

Perché ci riuniamo a convegno il 23 gennaio 2010

In Italia si realizzavano ogni anno decine di migliaia di alloggi popolari e altrettanti dalle cooperative edilizie. L'affitto era sociale e gli interessi di mutuo erano estremamente ridotti.

Queste condizioni derivavano dalla disponibilità di aree a prezzo “agricolo” e da un costante flusso finanziario costituito dalla cosiddetta contribuzione Gescal. Come ulteriore calmiera al fianco del settore pubblico operavano gli enti previdenziali pubblici e le stesse assicurazioni di interesse nazionale, sostenuti da appositi piani urbanistici e da finanziamenti autonomi.

Oggi nulla di tutto questo, solo un immane spreco edilizio.

Un mercato immobiliare irrazionale, con affitti da strozzo ed elevatissimi prezzi di vendita, sta portando milioni di famiglie italiane e di lavoratori immigrati allo sbando; cresce il degrado e nel degrado la rabbia, l'intolleranza, la xenofobia.

In questa drammatica fase economica, il nocciolo della questione, per un governo concepito come servizio alla collettività, sta nell'utilizzazione delle risorse finanziarie e patrimoniali a disposizione dello Stato e degli altri Enti Pubblici.

Per maggior concretezza non è ammissibile insistere con enfatici grandi lavori pubblici, è inaccettabile il continuo incremento delle spese militari, sono da bloccare gli impieghi speculativi del patrimonio pubblico “disponibile”.

In sintesi dovrebbe essere all'ordine del giorno la sostanziale correzione dei bilanci dello Stato e degli Enti locali; imprescindibile una nuova politica economica che abbia tra i suoi cardini la messa in sicurezza ambientale del territorio e un efficace piano nazionale per la realizzazione di alloggi pubblici e sociali, e che tale indirizzo sia alimentato anche con un diverso e positivo impiego del risparmio delle famiglie.

Le difficoltà da superare sono enormi: cozziamo contro interessi perversi. Eppure, per nostra comune responsabilità civica e morale, dobbiamo provarci, precisando i punti di convergenza che già esistono.

Anche per questo ci/vi incontriamo all'interno dello straordinario recupero abitativo sociale delle Murate.

Case Popolari e/o Social Housing

a cura di Vincenzo Simoni con allegata proposta di patrimoniale (Walter De Cesaris)

Perché ci riuniamo a convegno il 23 gennaio 2010	Sviluppo
<p>In Italia si realizzavano ogni anno decine di migliaia di alloggi popolari e altrettanti dalle cooperative edilizie. L'affitto era sociale e gli interessi di mutuo erano estremamente ridotti.</p>	<p>Alcune ricerche (significative quelle del CRESME) individuano alcuni cicli nella produzione di alloggi in ERP; dal 1950 al 1963 (Piano Casa) un intervento pubblico superiore al 7% del totale della produzione residenziale nazionale.; il crollo con una media del 3% negli anni 1964 – 1971; un quadro migliorato a partire dalla legge 865/71 (cosiddetta “legge di riforma della casa” quando si risale al 7%.</p>
<p>Queste condizioni derivavano dalla disponibilità di aree a prezzo “agricolo” e da un costante flusso finanziario costituito dalla cosiddetta contribuzione Gescal. Come ulteriore calmiera al fianco del settore pubblico operavano gli enti previdenziali pubblici e le stesse assicurazioni di interesse nazionale, sostenuti da appositi piani urbanistici e da finanziamenti autonomi.</p>	<p>Significative per i loro effetti sulla disponibilità delle aree alcune leggi prodotte dal primo centro sinistra e dai governi di unità nazionale (dalla Legge 167/62 alla legge 10/77). Le retrocessioni ci furono anche per effetto di alcune sentenze e della Corte Costituzionale a partire dalla n. 55 nei confronti dell'art. 16 della L. 865/71 i cui effetti si prolungarono per nove anni. Purtroppo anche la legge 10/77 ha subito l'attacco liberistico della Corte. Comunque un quindicennio di relativo slancio s'era prodotto supportato da altre leggi di settore, dalla 1035 e 1036 del 1972, alla 513/77, alla notissima legge 457/78 per arrivare alle leggi “straordinarie” come la legge 25/80 (cosiddetta Legge Andreatta).</p>
<p>Oggi nulla di tutto questo, solo un immane spreco edilizio.</p>	<p>Gli anni '80 sono di complicata lettura; inflazione a due cifre, debito pubblico triplicato ma sul versante sociale una sostanziale tenuta salariale e l'incremento esponenziale dei consumi e del risparmio delle famiglie che assieme ad una congiuntura espansiva hanno progressivamente consentito l'accesso alla proprietà dell'alloggio per milioni di famiglie anche con redditi medio-bassi. Media delle abitazioni costruite nel periodo: 300.000/anno!</p>
<p>Un mercato immobiliare irrazionale, con affitti da strozzo ed elevatissimi prezzi di vendita, sta portando milioni di famiglie italiane e di lavoratori immigrati allo sbando; cresce il degrado e nel degrado la rabbia, l'intolleranza, la xenofobia.</p>	<p>Gli anni '90 sono quelli della liberalizzazione del settore e contemporaneamente del crollo della produzione di alloggi di ERP. Non ci dilunghiamo sull'illusione, condivisa da una largo schieramento politico-sindacale (da Zagatti a Pallotta!) sugli effetti virtuosi dei patti in deroga e della successiva 431/98. Il fondo nazionale avrebbe dovuto sostituire la produzione di ERP e la contrattazione sindacale l'equo canone! Ora siamo alla resa dei conti. Se è vero che i precari della casa sono minoranza è altrettanto vero che questa minoranza si è molto dilatata ed è, appunto, allo sbando.</p>

<p>In questa drammatica fase economica, il nocciolo della questione, per un governo concepito come servizio alla collettività, sta nell'utilizzazione delle risorse finanziarie e patrimoniali a disposizione dello Stato e degli altri Enti Pubblici.</p>	<p>Non si può sprecare quello di cui si dispone; né in questa contingenza appare possibile un loro drastico aumento grazie ad una fiscalità virtuosa: non per negarne la necessità ma per realistiche considerazioni di ordine politico. Insomma, bisogna fare i conti, ora e subito, con quello che c'è. Il senso comune che attraversa anche i benpensanti percepisce questa necessità di fase.</p>
<p>Per maggior concretezza non è ammissibile insistere con enfatici grandi lavori pubblici, è inaccettabile il continuo incremento delle spese militari, sono da bloccare gli impieghi speculativi del patrimonio pubblico “disponibile”.</p>	<p>Cosa si intende per “enfatici” grandi lavori pubblici? Quelli per i quali è enorme la sproporzione tra la spesa e il ricavo, sia in termini imprenditoriali che di interesse collettivo. Alcuni riferimenti: la moltiplicazione dei costi dell'Alta Velocità, e tra questi quello dell'enorme tunnel in Val di Susa e del tunnel sotto la città di Firenze, e ovviamente il progetto del Ponte sullo Stretto di Messina.</p> <p>Sulle spese per la Difesa si segnala che si è raggiunto il record storico con oltre 23 miliardi di euro. Impiego speculativo del patrimonio pubblico disponibile era quello impostato con “valore Paese” (gestione demanio Spitz) ed è quello dell'attuale ministro della Difesa i cui rapporti con il gruppo Ligresti sono accertati (1).</p>
<p>In sintesi dovrebbe essere all'ordine del giorno la sostanziale correzione dei bilanci dello Stato e degli Enti locali; imprescindibile una nuova politica economica che abbia tra i suoi cardini la messa in sicurezza ambientale del territorio e un efficace piano nazionale per la realizzazione di alloggi pubblici e sociali, e che tale indirizzo sia alimentato anche con un diverso e positivo impiego del risparmio delle famiglie.</p>	<p>Confidiamo molto nel contributo di “Sbilanciamoci”; i loro rapporti annuali andranno letti e discussi in sessioni tematiche del Forum costituito su iniziativa di Federcasa.</p> <p>L'imprescindibilità della sostanziale (attenti agli aggettivi) correzione dei bilanci pubblici propone una linea generale di fase, non è un auspicio. Per questo andrebbe anche accertata dal Forum l'esistenza, tra i parlamentari, nei consigli comunali e regionali, nel Governo nazionale e nelle Giunte, di componenti o singoli esponenti disponibili a tanto.</p> <p>Ci riferiamo essenzialmente al risparmio ormai sterilizzato nei Libretti di Risparmio Postale (120 miliardi di euro di depositi gestiti dalla CDP) e nei diversi Titoli di Stato. Il ruolo della CDP nel cosiddetto piano straordinario casa del Governo è eminente,; le sue risorse si applicano essenzialmente alla formazione di fondi immobiliari non compatibili con i bisogni del variegato precariato della casa. Andrebbe studiato un combinato tra “obbligazioni sociali garantite dallo Stato” e un congruo finanziamento pubblico in conto capitale per realizzare edilizia sovvenzionata e convenzionata, cioè nuovo ERP e Social Housing (in un unico sistema?). (2)</p>

<p><i>Le difficoltà da superare sono enormi: cozziamo contro interessi perversi.</i></p>	<p>Quali interessi perversi? Basterebbe occuparci delle connessioni tra l'attività urbanistica di molti comuni (direi quasi tutti, anche quelli minori) e i cambiamenti di destinazione d'uso di enormi comparti pubblici e privati. Esemplare è il dossier elaborato un anno fa dall'Unione Inquilini di Firenze che vi invitiamo a ritirare e consultare. Ma potrebbe essere altresì inquietante la distorsione di assetti finanziari di portata nazionale prodotta, o accelerata, dalla ricollocazione di capitali rientrati in Italia con lo scudo fiscale.</p>
<p><i>Eppure, per nostra comune responsabilità civica e morale, dobbiamo provarci, precisando i punti di convergenza che già esistono.</i></p>	<p>Si fa riferimento alle conclusioni del tavolo nazionale sulle Politiche Abitative (giugno 2007) e alle successive produzioni legislative; la precisazioni si riferiscono all'individuazione delle aree, dei finanziamenti, degli stessi soggetti attuatori. Fondamentale è la quantificazione e qualificazione del fabbisogno.</p>
<p><i>Anche per questo ci/vi incontriamo all'interno dello straordinario recupero abitativo sociale delle Murate.</i></p>	

(1) PRIMO PIANO personaggi 1

La Russa junior cresce nella galassia Ligresti

A legare le due famiglie è una vecchia consuetudine. Il collante, del resto, sono state le comuni radici siciliane. E più precisamente Paternò, cittadina in provincia di Catania che ha dato i natali sia ad Antonino La Russa sia a Salvatore Ligresti. Il rapporto tra il padre dell' attuale ministro della Difesa, scomparso nel dicembre del 2004 dopo essere stato per cinque legislature senatore nelle file del Msi, e il presidente onorario di Fondiaria Sai risale agli anni ' 60. Un legame che i due patriarchi hanno trasmesso a figli e nipoti. Come nel caso di Antonino Junior Geronimo La Russa (nella foto). Il ventottenne figlio di Ignazio dopo avere fatto ingresso nel dicembre dello scorso anno nel cda di Premafin, la finanziaria dei Ligresti, ha aggiunto adesso un ulteriore tassello alla consolidata amicizia con Paolo, il terzogenito di Salvatore. Lo scorso 21 ottobre è stato infatti nominato consigliere in Gilli, griffe italiana di borse e accessori ideata da Giulia Ligresti. Il ruolo di Geronimo fa così il paio con quello di suo zio, Vincenzo La Russa, ex parlamentare ed ex eurodeputato. Nella galassia del gruppo Ligresti il fratello maggiore di Ignazio ricopre da tempo l' incarico di membro del consiglio di amministrazione e membro dell' esecutivo di Fondiaria Sai, oltre che quello di consigliere in Immobiliare Lombarda, la controllata attiva nel settore real estate che ha concluso l' operazione di delisting alla fine di ottobre.

Ducci Andrea

Pagina 35

(21 novembre 2008) – mondo

(2)

SUL FINANZIAMENTO DELL'ERP UNA PROPOSTA: SE INVECE DELLA CEDOLARE SECCA, PARLIAMO DELLA PATRIMONIALE ?

Il dibattito attuale sulle politiche per la casa ha degli aspetti surreali: il rapporto tra l'esplosione della crisi e la bolla immobiliare speculativa sembra già dimenticato. La grande proprietà immobiliare, invece che sotto accusa per gli enormi profitti ricavati in questi anni di liberismo selvaggio, è all'attacco: chiede a gran forza la concessione di un'altra prebenda, una tassa piatta sugli affitti, l'aliquota unica del 20%, a prescindere dal reddito, dalla quantità del patrimonio immobiliare posseduto, dal tipo di canone praticato. Una regalia di non poco costo: oltre 2 miliardi di euro. Siamo assolutamente contrari ma ci accusano di saper dire solo no e di non sapere avanzare una proposta alternativa.

Si sbagliano, abbiamo una proposta, semplice e concreta: si chiama patrimoniale.

Alcuni anni fa il Censis titolava con grande efficacia: "Finanza locomotiva dell'immobiliare". Le operazioni di finanziarizzazione del settore hanno interessato moltissimo i più importanti gruppi imprenditoriali e determinato un vero e proprio riassetto dei poteri al suo interno. Un meccanismo semplice di scatole cinesi: la parte immobiliare viene separata, naturalmente solo formalmente, dalla società madre e via via, "valorizzata" attraverso passaggi da una società all'altra. La capitalizzazione di borsa dei capitali immobiliari ha così mosso miliardi di euro.

Lo Stato non solo ha assistito senza intervenire, ha partecipato attivamente all'allegro ballo sul Titanic della bolla immobiliare speculativa.

Una parte fondamentale della torta è stata rappresentata, infatti, dalle dismissioni del patrimonio pubblico che ha avuto nei tempi e nelle procedure un'accelerazione fortissima attraverso la cosiddetta "cartolarizzazione".

Parola difficile da comprendere e persino da pronunciare ma che si traduce facilmente con il termine "speculazione". Un giro enorme, una bolla speculativa immensa, causa non effimera di quella droga finanziaria che ha ucciso i più poveri e ha finito per avvelenare l'intera economia. Ma la sostanza è più semplice ed è la traduzione del "vangelo" neoliberista: privatizzare i profitti e socializzare le perdite.

Nel 2001 veniva creata una società finanziaria per realizzare l'enorme svendita del patrimonio pubblico: la SCIP (il destino nel nome). Nel 2009 ne veniva dichiarato il fallimento, accollando allo Stato (cioè alla collettività) l'enorme deficit realizzato: 1 miliardo e 700 milioni di euro.

Non sembra che la sbornia sia finita: ora tocca al Demanio e ai beni della Difesa, per i quali è stata creata una società ad hoc, la Difesa S.p.A.

La possibilità di lucrare affari milionari, attraverso la semplice compravendita di immobili e la speculazione sulle aree, è stata la grande occasione per il riciclaggio del denaro sporco delle mafie e di affari per i pescecani della finanza speculativa, il più redditizio impiego per i capitali rientrati attraverso lo scudo fiscale, assai più redditizio della fatica e del rischio di impresa.

La vicenda dell'INNSE, che tanto ci ha coinvolto per la lotta dei lavoratori, nasce da una mira da tale natura. E non è un'eccezione, è la regola di una modalità di funzionamento dell'economia reale del Paese. Chi ha investito in immobili ha realizzato profitti enormi: in 10 anni ha visto il proprio capitale rivalutarsi di oltre il 60-70%.

Sempre nei medesimi anni, sono i canoni di locazione sono cresciuti mediamente del 150%, con punte fino al 165% nelle grandi città (10 volte di più di quanto è cresciuta l'inflazione).

Ora che c'è la recessione, al massimo si può dire che quei prezzi subiscono una frenata, non crescono ma certo non crollano o diminuiscono. Il libero mercato mostra il suo lato oscuro: è, in realtà, il monopolio della rendita. In questo contesto, avanzo una proposta, semplice e praticabile: una imposta patrimoniale (escludendo la prima casa, ma si potrebbe benissimo dire anche la seconda casa). Una imposta sui patrimoni immobiliari, con esclusione di quelli a canone sociale dell'Erp o messi in locazione con canoni convenzionati con regioni e comuni. Una imposta che colpisca, con maggiore forza, le rendite fondiari e gli immobili tenuti vuoti.

Dal dopoguerra, la politica sociale della casa, finché c'è stata, è stata finanziata dai lavoratori. La prima discussione fu con il cosiddetto Piano Fanfani, nel 1949. Uno dei punti fondamentali di contrasto con l'opposizione del PCI fu proprio il fatto che si finanziava con trattenute dal mondo del lavoro, invece che attraverso la fiscalità generale. Poi, fu la volta della Gescal, nel 1960: un prelievo dalle buste paga dei lavoratori dipendenti. Alla sua cancellazione, con la madre delle controriforme previdenziali, quella del governo Dini, è subentrata la crisi e la sostanziale fine dell'edilizia residenziale pubblica (siamo andati avanti per anni con i residui della Gescal). E' ora di invertire questa tendenza. Il finanziamento pubblico della politica sociale della casa attraverso il prelievo sulla speculazione fondiaria e immobiliare, sia come restituzione, almeno in piccola parte, di quanto lucrato in questi anni, sia come leva di una nuova politica economica.

Walter De Cesaris