volerelaluna LA POLITICA PUNTOACAPO

# L’emergenza abitativa senza risposte

**Autore:** Giustino Scotto d'Aniello

La società Nomisma non ha dubbi: «Accanto alla bassa consapevolezza sociale dell’emergenza abitativa, emerge la fragilità, ben visibile se si considera che nel pre-Covid il ritardo sul pagamento dell’affitto era del 9 per cento, mentre invece nel post salirà quasi al 40 e influenzerà la domanda delle famiglie». E l’Unione Inquilini, aggiunge: «Solo a Roma si potrebbero trovare a rischio morosità quasi 10mila famiglie, a cui si aggiungono i 7mila sfratti emanati nel 2019: sarebbe una situazione ingestibile».

Tutte le organizzazioni degli inquilini, compresi i movimenti di base per il diritto alla casa, sono, con caratteristiche diverse, mobilitate per tentare di arginare la frana che si sta per abbattere sul Paese. Sul totale delle famiglie in affitto in Italia (dato che include anche gli inquilini delle case popolari, circa 700.000 famiglie, e dunque sottostima la difficoltà degli inquilini nel mercato privato) la quota in disagio economico – il cui canone cioè supera il 30% del reddito e quindi con un problema di *affordability* – è più che raddoppiata dal 1993 al 2016, arrivando circa al 35% del totale delle famiglie in affitto. Le spese abitative rappresentano ordinariamente un peso rilevante sui redditi delle famiglie in locazione, come conferma il numero elevato dei provvedimenti di sfratto: nel 2017 ne sono stati emessi oltre 130.000 (il 90% dei quali per morosità incolpevole e dunque per difficoltà economiche) con oltre 50.000 conseguenti richieste di esecuzione, di cui 32.000 effettuate (fonte *Ministero dell’Interno).*

A fronte di ciò c’è la totale assenza di una seria politica nell’ambito dell’edilizia sociale (la percentuale di edilizia pubblica, diversamente realizzata, è tra le più basse in Europa). Basti dire che l’ultimo piano casa di edilizia popolare fu il cosiddetto “piano Fanfani” approvato dal Consiglio del ministri nel luglio 1948, che si strutturava in due fasi (la prima 1949-1956 e la seconda 1957-1963) e che portò alla realizzazione di circa due milioni di vani, per 350.000 alloggi totali (il 70% dei quali andarono poi a riscatto). Ritorna qui l’annosa questione della proprietà, che rappresenta di fatto un ostacolo all’espansione del diritto alla casa, quale diritto soggettivo, esigibile e universale.

In questo contesto ecco le misure ordinarie e straordinarie (in atto o in via di approvazione) per il sostegno all’affitto e agli inquilini:

a. il *Fondo nazionale per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione*, istituito dalla legge 341/1998, che rende disponibile ai Comuni, attraverso le Regioni, risorse per migliorare le condizioni di locazione di inquilini a basso reddito e in caso di aggravamento delle condizioni socioeconomiche del nucleo. Il fondo ha ricevuto finanziamenti molto differenziati di anno in anno, con una tendenza alla diminuzione e in alcuni anni non è stato finanziato; contava 10 milioni di euro nel 2019 (decreto MEF 31 dicembre 2018) e conta 60 milioni nel 2020 (decreto MEF 30 dicembre 2019);

b. il *Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli*, istituito dal decreto legge n. 102/2013, che rende disponibile ai Comuni, attraverso le Regioni, risorse per sostenere le famiglie destinatarie di un atto di intimazione di sfratto per morosità, con sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone di locazione a causa della perdita o consistente riduzione del reddito del nucleo familiare. Il fondo contava 46,1 milioni di euro nel 2019 (decreto MEF 31 dicembre 2018) e conta 9,5 milioni nel 2020 (decreto MEF 30 dicembre 2019);
c. un aiuto alle giovani coppie, composte da soggetti ambedue di età non superiore a 35 anni al momento della presentazione della domanda, mediante agevolazioni fiscali, per l'affitto della prima casa (bozza di disegno di legge della ministra Bonetti);
d. il reddito di cittadinanza, che include anche un contributo per il pagamento dell'affitto (fino a un massimo di 280 euro al mese per i nuclei familiari unipersonali);
e. il diritto, per gli studenti universitari fuori sede titolari di contratto di locazione, di richiedere, nel modello 730/2020, la detrazione dell'affitto nel limite totale di 2.633 euro. La detrazione consente di recuperare il 19 per cento dell'importo sostenuto e, quindi, un massimo di 500 euro;
f. la detrazione dell'affitto, nel modello 730/2020, per alloggi locati con contratti a cedolare secca;
g. la detrazione dell'affitto, nel modello 730/2020, per i lavoratori che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro.
h. la sospensione degli sfratti sino al 30 settembre 2020.

La Legge di bilancio 2020 ha stanziato risorse per il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020, 2021, 2022); non è invece ancora chiaro se ci saranno stanziamenti straordinari per il fondo morosità incolpevole 2020. Per quanto riguarda le misure straordinarie, il decreto "Cura Italia" ha sospeso gli sfratti, a partire da aprile, per tre mesi, in seguito prorogati fino al 30 settembre 2020, ma non ha previsto particolari forme di agevolazione economica per gli inquilini. Secondo l'Unione Inquilini, il Governo ha recentemente sbloccato circa 70 milioni di euro per il fondo per la morosità incolpevole ed è in discussione una forma di contributo straordinario.

In sintesi, per salvaguardare gli inquilini, il Governo punta, oltre che su un allargamento delle misure di sostegno al reddito, esclusivamente sull'utilizzo delle misure già esistenti che pongono, però, varie criticità (per esempio quella fatta rilevare dal Sunia, secondo cui la somma prevista «è decisamente insufficiente rispetto al fabbisogno che, già prima della straordinaria emergenza sanitaria, le stesse Regioni avevano stimato in 450 milioni»).

Un'altra questione riguarda l'inclusività delle misure previste: la loro estensione, la loro capacità di coprire le diverse forme di povertà abitativa o la loro determinazione nel "lasciare fuori", programmaticamente o di fatto, determinate componenti. Ci sono anzitutto

le differenze di trattamento e le restrizioni che colpiscono situazioni di povertà abitativa grave, dando luogo a figure estreme di esclusione, tanto più critiche dato che i diversi fattori di esclusione tendono a sovrapporsi. Nello specifico le misure riguardano esclusivamente gli inquilini in possesso di un regolare contratto di locazione e di un reddito certificato: non riguardano quanti hanno contratti, d'affitto o di lavoro, in nero. Inoltre bisogna segnalare la grave situazione degli immigrati, per i quali i requisiti richiesti (10 anni di residenza, permesso di soggiorno di lungo periodo) e la mancanza tra gli aventi diritto dei titolari di protezione internazionale escludono almeno un terzo degli stranieri che vivono in Italia.

*Solo Affitti* del marzo 2019, per quanto riguarda l'efficacia del reddito di cittadinanza, ha messo in relazione il contributo previsto (280 euro, 3.360 euro annui) e il costo delle locazioni sul mercato, verificando che il contributo rischia di essere inadeguato in capoluoghi come Milano e Roma, dove copre appena il 20% e il 27% del canone d'affitto mensile medio (riferimento: un appartamento tipo di 70 metri quadrati in zone semicentrali). A Venezia il contributo copre il 33%; a Bologna, Firenze e Trento attorno al 36% del canone; a Cagliari il 37%; a Napoli il 38%. Più favorevole la situazione a Palermo, Genova, Bari, Torino, Trieste, dove il contributo coprirebbe tra il 47 e il 51% del prezzo medio di locazione; a Potenza e Perugia, dove coprirebbe più del 60% e a Catanzaro: il 67%. La conclusione: una misura «apprezzabile» ma che «rischia di non fornire una copertura sufficiente».

Le politiche di sostegno ai nuclei in emergenza e/o in disagio abitativo hanno dunque limiti rilevanti. La conferma si trova nel cosiddetto Piano Colao (https://static.gedidigital.it/repubblica/pdf/2020/cronaca/schede-lavoro.pdf):

Edilizia Abitativa.
Sostenere un piano di investimenti finalizzato a potenziare un'offerta abitativa economicamente accessibile, socialmente funzionale ed ecosostenibile, attraverso la messa a disposizione di immobili e spazi pubblici inutilizzati da sviluppare con fondi pubblico-privati da offrire sul mercato a prezzi calmierati (ad es. Modello del Comune di Milano). […] Quasi 5 milioni di famiglie e giovani professionisti hanno un accesso difficoltoso alla casa, a causa di redditi troppo alti per case popolari ma troppo bassi per il mercato libero.
Sostenere investimenti di *social housing* per potenziare l'offerta abitativa civile (ma anche scolastica – es. nuovo studentato Ca' Foscari – e sanitaria) di qualità funzionale adeguata, sostenibile ed economicamente accessibile, attraverso:
– introduzione di quote minime obbligatorie di edilizia convenzionata nei grandi piani privati e pubblici di trasformazione urbana delle città metropolitane;
– messa a disposizione di una parte del patrimonio pubblico (ad esempio, ex militare o carcerario) per finalità di *social housing*, con valori fondiari e oneri di urbanizzazione calmierati e con l'obiettivo di un'oculata gestione di aree urbane ad oggi spesso sotto-utilizzate;

– destinazione di risorse pubbliche, nella forma di contributi a fondo perduto per consentire interventi a canoni e prezzi calmierati nelle aree meno agevolate del Paese.

Il testo di queste “linee di programma” (che riguardano esclusivamente i ceti medi) non ha bisogno di essere commentato, tanto è esplicito, chiaro e definito nei suoi obiettivi. Mi limito a riportare quanto dichiarato al riguardo (*Il Fatto Quotidiano*, 9 giugno 2020) da Massimo Pasquini, segretario nazionale dell’Unione Inquilini:

Da Vittorio Colao sono giunte proposte abitative nell’ambito delle “Iniziative per il rilancio Italia 2020-2022”, che rappresentano la distanza siderale dai problemi reali delle famiglie italiane. […] Negli scorsi decenni proprio la svolta verso il *social housing* (intervento privato con risorse pubbliche) non ha comportato alcun beneficio, basti pensare ai due miliardi di euro destinati dalla Cassa depositi e prestiti che ha generato poche migliaia di alloggi, oltretutto senza alcun impatto né sulle 650mila famiglie collocate nelle graduatorie, né tantomeno sulle 50mila sentenze di sfratto per morosità emesse ogni anno, che potrebbero, nel 2020, aumentare a dismisura a causa degli effetti delle misure per il Covid-19. […] Come se in Italia non avessimo milioni di case sfitte, omettendo che si potrebbe intervenire per queste famiglie intervenendo sulla legge di riforma delle locazioni, per esempio abolendo il canale del libero mercato (sia mai che si limiti il libero mercato). Ma di questo i cosiddetti esperti non parlano, come non parlano, per esempio, delle 600-800mila famiglie che in queste settimane cercano disperatamente contributi affitto.
Per gli esperti di Colao quindi il mercato deve continuare a imperare e cosa c’è di meglio che regalare a privati caserme o ex carceri per interventi di *social housing* ambientalmente compatibili e di qualità? Altro che case popolari da recuperare o autorecuperare dal patrimonio pubblico e privato inutilizzato.
La ricetta di Colao è esattamente quella degli ultimi 20 anni: niente case popolari, *social housing*, mercato che regola tutto, ovvero la ricetta che è parte del problema a causa della quale oggi in Italia abbiamo una vasta precarietà abitativa e un vasto disagio abitativo. La ricetta di Colao aggraverebbe ambedue.

Pasquini solleva questioni complesse, storiche per le politiche abitative in Italia, come il passaggio dall’edilizia residenziale pubblica all’*housing sociale*, la problematica delle “case sfitte”, ovvero del surplus del costruito in rapporto alla popolazione, che ci riporta al diritto alla casa sintetizzato dallo slogan dei movimenti «mai più famiglie senza casa, mai più case senza famiglie».

Come si è visto, nulla si dice sulla popolazione delle case popolari, sulle occupazioni di immobili privati e/o pubblici, sugli insediamenti nomadi, piuttosto che sul popolo delle periferie o dei “senza tetto” (paradossale quel “io resto a casa”…), sulle aree industriali dismesse (diventate luoghi dell’abitare per migliaia di immigrati e non solo), sulle baraccopoli per i lavoratori della terra. L’elenco è senza fine, così come lo sfruttamento del suolo per estrarre profitto infinito, ma questa è un’altra storia.

volerelaluna LA POLITICA PUNTOACAPO

**Una versione più ampia dell'articolo è comparsa sul n. 3 (luglio 2020) della rivista "*Cumpanis*"**