volerelaluna LA POLITICA PUNTOACAPO

Piano casa, rendita e questione abitativa

Autore: Gaetano Lamanna

Appare riduttiva e inadeguata la critica della sinistra al **“piano casa” del Governo Meloni**, liquidato alla stregua di uno spot elettorale. Il punto non è la limitatezza delle risorse a fronte della dimensione drammatica del disagio abitativo, bensì la “continuità” di una politica che ha nella rendita la sua stella polare. Il piano Meloni segue a distanza di quasi venti anni il “piano Berlusconi” e ne ripercorre alla lettera modalità e finalità. **Il disagio abitativo è usato come pretesto per allentare ulteriormente i vincoli urbanistici e per sostenere interventi privati** che, come ai tempi di Berlusconi, limitano a percentuali trascurabili l’offerta in affitto sociale. Alla Cassa depositi e prestiti (CDP) è affidata la missione di finanziare le imprese edili e ai comuni il compito di agevolarle sul piano urbanistico. **Un grande aiuto di stato all’edilizia privata**. Diversi miliardi della CDP, a partire dal Governo Berlusconi, sono stati già spesi in fantomatici progetti di *social housing*, realizzati con lo scopo di realizzare rendimenti minimi del 5 per cento, con canoni di affitto di 600-800 euro, di poco inferiori ai canoni di mercato e comunque insostenibili rispetto al salario di un lavoratore. **La vicenda del recupero di 60 mila alloggi popolari, attualmente inagibili, somiglia molto a un grande imbroglio**. Viene presentata come novità uno stanziamento già presente in diverse finanziarie e leggi di bilancio degli ultimi decenni, rimasto però sulla carta. Non esiste, insomma, un vero “piano” per riqualificare e rilanciare l’edilizia residenziale pubblica, manca un “piano” per le famiglie che *non sono in condizione* di chiedere un mutuo, **non è affrontata, in poche parole, la “questione abitativa”**.

Intanto, mentre Airbnb, Booking ecc., con appositi algoritmi, ogni giorno consentono in tempo reale l’incontro tra domanda e offerta di milioni di affitti brevi, **da decenni i governi nazionali e le regioni non riescono a dotarsi di strumenti efficaci per fare incontrare domanda e offerta abitativa** (come pure domanda e offerta di lavoro). Le piattaforme digitali rappresentano un caso di scuola per l’effetto distruttivo delle nuove tecnologie quando il loro uso è privatistico e non regolamentato. L’alleanza tra nuove tecnologie e rendita gioca un ruolo di primo piano nei processi di trasformazione urbana. **È praticamente scomparso il mercato dell’affitto nelle città d’arte, turistiche, universitarie**, eppure i responsabili non pagano pegno: i padroni (invisibili) delle piattaforme digitali non pagano tasse e, nel migliore dei casi si limitano a fare da sostituto d’imposta per i loro clienti – i proprietari di seconde e terze case – a cui garantiscono alti rendimenti (da 10 al 20 per cento). Non si vogliono criminalizzare i proprietari di casa, ma **quale alternativa abitativa viene proposta, in questa situazione, alle famiglie che non possano e non vogliano acquistare un alloggio e indebitarsi per tutta la vita?**

È doveroso, d*ulcis in fundo*, ricordare che il Governo Conte 2 e il Governo Draghi portano la responsabilità di avere trasformato un intervento pubblico, che poteva avere grandi potenzialità dopo il Covid, in un grande spreco, concedendo soldi pubblici e crediti d’imposta (170 miliardi di Superbonus) senza criterio a ricchi signori e a famiglie di ceto

medio-alto (che avrebbero potuto provvedere di tasca propria), escludendo dalle decisioni le autonomie locali e senza riguardo per le priorità sociali. **Un provvedimento gestito nel peggiore dei modi**, che ha ristrutturato il 5 per cento appena del patrimonio residenziale privato, in maggioranza ville e villette o condomini delle zone urbane centrali, bypassando quasi del tutto le case popolari e di periferia. In un paese in cui l'80 per cento delle famiglie vive in un'abitazione di proprietà, solo una sparuta minoranza ha visto accrescere il *valore* della prima e della seconda casa, ricavandone magari un prezzo di mercato più elevato da un'eventuale vendita.

La moderna rendita si nutre dell'intreccio tra finanza e mattone. **La rendita finanziaria e immobiliare vive un momento magico, ma il costo sociale è elevato**. Nella "piramide dei valori immobiliari", Milano è saldamente al vertice, con i prezzi delle abitazioni aumentati del 44 per cento (dal 2015 al 2025). Seguono Roma e le altre grandi città. **Alcuni quartieri sono ormai riservati sempre più a ricche famiglie (*upper class*) e al terziario (banche, uffici pubblici e di rappresentanza)**. Alla periferia larga e informe sono destinati le famiglie con reddito medio-basso, la grande distribuzione e le residue attività artigianali. I processi di segregazione residenziale e di frammentazione sociale si alimentano a vicenda, anche per via di redditi da lavoro stagnanti o regrediti per l'alta inflazione. Il piano casa Meloni-Salvini è dunque trascurabile in sé, ma va letto e criticato nel contesto delle dinamiche economiche riguardanti le trasformazioni urbane. Solo così è possibile comprendere il nesso tra concentrazione della ricchezza e disuguaglianze crescenti.

Basta valutare l'impatto, in termini di qualità e di quantità, dei fondi immobiliari che, **nelle città d'arte e mete di turismo, acquistano edifici di particolare valore storico e architettonico da ristrutturare e trasformare in alberghi di gran lusso**. Nel centro di Roma un fondo di investimento che fa capo a Bill Gates ha acquistato due grandi palazzi (20 mila mq a piazza S. Silvestro)) per realizzare un hotel della catena Four Seasons, di proprietà dello stesso fondatore di Microsoft. Altre catene alberghiere (Mandarin, Marriot, Rosewood) stanno sbarcando a Roma e in altre città. Significa che **centinaia di migliaia di metri quadri di spazio urbano attraggono protagonisti senza scrupoli della finanza internazionale per operazioni speculative nel settore turistico di alta gamma**. Al turismo *low cost*, con gli affitti brevi, ci pensa Airbnb, come abbiamo visto prima. La *forma* urbana ne esce sfigurata, la distanza tra Ztl e periferie si allarga, il disagio sociale aumenta, vincoli di comunità si spezzano. **Dietro "programmi di recupero" o di "rigenerazione urbana", si nascondono spesso operazioni di *gentrification***, col risultato che centinaia e migliaia di residenti a basso reddito sono costretti a lasciare i loro quartieri.

C'è da aggiungere che le imposte sugli immobili (e sulle altre forme di rendita) sono proporzionali e regressive, pari alle aliquote che pagano i lavoratori a basso reddito. **L'esenzione generalizzata dell'Imu sulla prima casa, anche per coloro che hanno un reddito e un patrimonio consistenti, penalizza le casse pubbliche e sottrae**

decine di miliardi al welfare. Il principio che il bene casa è “sacro” e non si tocca è mera demagogia che si ritorce contro le famiglie meno agiate, *in primis* su quelle che una casa in proprietà non ce l’hanno. **Nel Catasto non aggiornato, non riformato, non decentrato, si esprime emblematicamente la volontà politica delle élite al potere di non toccare i corposi interessi della rendita.** Governi, regioni e comuni, pur di non fare pagare di più chi ha di più, cercano di sopperire alla mancanza di risorse pubbliche imponendo alle famiglie, in modo improprio e iniquo, addizionali sulle aliquote Irpef e alzando le tariffe dei rifiuti dell’acqua, dei trasporti e così via.

Gli interessi della rendita, incrociandosi con le dinamiche della globalizzazione, trovano nelle città il loro luogo privilegiato e conferiscono una curvatura singolare al neoliberalismo italiano. La rendita non è solo quella immobiliare e finanziaria, ma si si riempie di molteplici contenuti e sfaccettature. La sua dimensione è tale da condizionare l’economia nel suo complesso. Il momento in cui Luciano Benetton, nei primi anni novanta, decide di disinvestire nell’industria tessile e di rifugiarsi negli autogrill e nelle concessioni autostradali, può essere indicato, simbolicamente, come l’inizio del declino della manifattura del *bel Paese*. Insieme alla famiglia Benetton, una parte consistente dell’imprenditoria, di fronte ai problemi posti dalla riconversione produttiva e dalla globalizzazione, si persuade che i soldi conviene farli con la finanza, col mattone, all’ombra delle concessioni pubbliche e rinuncia così a incanalare gli incrementi di produttività e i maggiori profitti nelle proprie aziende. Nuove forme di rendita, accanto alle vecchie, allettano numerosi capitani d’industria. “Concessione” diventa la parola chiave per diversificare gli affari al settore dell’edilizia, alla pubblicità e alle televisioni private, alle reti di comunicazione, alle *utilities* dei rifiuti, dell’acqua e altro, alla gestione degli stabilimenti balneari, ecc. Gli alti rendimenti di questi settori spiazzano gli investimenti produttivi e modificano a favore della rendita gli equilibri economici e sociali. Il business cerca nella rendita un comodo rifugio.

Queste osservazioni bastano, forse, per spiegare i trenta punti di differenza salariale tra i lavoratori tedeschi e i lavoratori italiani. **I profitti, invece di essere reinvestiti nell’innovazione aziendale, sono stati dirottati verso approdi più remunerativi. A farne le spese sono stati i livelli salariali, sacrificati, naturalmente, sull’altare della “competitività”.** Dalla produzione alla rendita si potrebbe chiosare. Le politiche indirizzate unicamente alla compressione del costo del lavoro, insomma, oltre ad aumentare i profitti, hanno favorito il lavoro precario e la diffusione di settori produttivi a più basso valore aggiunto, minando la capacità d’innovazione di processi e di prodotti. Stanno qui le cause della bassa produttività dell’industria italiana, e da qui derivano molti dei ritardi e degli ostacoli che si frappongono a un rilancio dell’economia all’insegna della sostenibilità e dell’innovazione. Quando si parla di declino industriale non ci si può non riferire a questi temi. Negli ultimi decenni, a protezione dei profitti e della rendita sono stati alzati solidi “recinti”, legali, fiscali, amministrativi. Un processo inverso è toccato al mondo del lavoro, i cui “recinti” precedentemente costruiti con lotte e sacrifici, sono caduti ad uno ad uno, abbattuti dalla furia liberista di governi nazionali, regionali e locali.