

L'analisi

I RITARDI DELL'ITALIA SU CASA E POVERTÀ: SERVE UNA RIFORMA DEL «SISTEMA»

di ALESSANDRO COPPOLA*

L'abitare, in Italia, ha bisogno di riforme. Riforme profonde e ambiziose che non si vedono, in questo campo, dalla fine degli anni Novanta. Il mito dell'Italia di soli proprietari si è infranto con la crisi del 2008 da cui vasta parte del Paese non si è mai ripresa, intrappolando milioni di nuclei familiari in immobili che oggi hanno un valore inferiore a quello di acquisto o relegando ai margini quanti invece hanno difficoltà ad accedere al mercato dell'affitto. La prima leva per rispondere a queste condizioni è l'edilizia residenziale pubblica. Accusata di produrre ghettizzazione, dagli anni Novanta è stata de-finanziata con il risultato di produrre ben più ghettizzazione di quanto la sua stagione d'oro avesse mai prodotto: a fronte del crescere della povertà e della vulnerabilità abitativa, l'offerta è stata ulteriormente razionata portando a una crescente concentrazione nei quartieri pubblici di nuclei a bassissimo reddito e con una varietà di fragilità sociali. Ora qualcosa sta accadendo, anche grazie al Pnrr, ma siamo lontani da una vera strategia: in molti casi non si tratterebbe di costruire ex-novo bensì di acquisire patrimonio esistente, rigenerarlo e avviarlo all'affitto, oltre che di accelerare le ristrutturazioni profonde dei quartieri pubblici esistenti (dopo tanti miliardi impiegati spesi invece per il patrimonio privato) incrementando numero e qualità degli alloggi (si vedano le proposte di Ricomporre i Divari: www.dastu.polimi.it/ricomporre-i-divari). La seconda leva è la riforma del mercato dell'affitto. La liberalizzazione realizzata nel 1998 non ha portato ai risultati promessi ovvero a più abitazioni in affitto - scarsissime in un Paese di proprietari - e a prezzi accessibili. Il cosiddetto «canone concordato» non è mai decollato - a Milano ha raggiunto percentuali ancora irrisorie sul totale dei contratti - mentre il Fondo sociale per l'affitto, che doveva costituire il pilastro sociale della liberalizzazione, è stato scarsamente finanziato e addirittura abolito per intere annualità. Servirebbe uno sforzo riformatore organizzato che mettesse assieme riforma del catasto, del mercato dell'affitto e del fisco per costruire un mercato sociale dell'affitto (sulla questione della cosiddetta affordability il Dipartimento di architettura e studi urbani - Dastu - del Politecnico di Milano ha da poco lanciato un Osservatorio Casa Affordable di Milano Metropolitana). La terza leva è l'urbanistica. Diversamente da altri Paesi - si veda la Francia - i nostri Comuni non sono obbligati a prevedere quote di alloggi sociali nella propria pianificazione (nonostante peraltro gli oneri di urbanizzazione siano contenuti rispetto a molti contesti europei). Altro aspetto poco considerato in Italia a differenza che in molte città europee è il governo dei processi di cambiamento nelle aree metropolitane più dinamiche. Pochi o quasi nulli da noi gli ostacoli ai processi di cosiddetta *gentrification*, che possono ridurre l'accessibilità degli alloggi sia in vendita sia in affitto per i ceti popolari. In Italia non solo il mercato dell'affitto è completamente libero ma il patrimonio abitativo può essere messo in vendita senza ostacoli. In Austria e Germania, invece, nelle aree ad alta tensione abitativa le amministrazioni comunali intervengono per proteggere quote di patrimonio in affitto accessibile. Quello dell'abitare dovrebbe essere un grande cantiere riformatore. Il ritardo nei confronti dell'Europa si è allargato e non possiamo più permetterci di non intervenire.

*Politecnico di Milano

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Allarme in Europa per l'emergenza abitativa che rischia un'impennata: una famiglia povera su dieci dopo la pandemia è in arretrato su affitto o mutuo. E lo sblocco dei provvedimenti per il rilascio forzato degli immobili fa paura. L'Osservatorio lanciato da 18 organizzazioni tra cui Sicut, Caritas e Legambiente

di PAOLO RIVA

La pandemia li ha bloccati. Ma ora rischiano di tornare. Ancora più numerosi di prima. Sono gli sfratti, che in tutta Europa potrebbero crescere vigorosamente dopo che sono stati temporaneamente sospesi. A lanciare l'allarme sono, sui territori, molte organizzazioni della società civile mentre, a livello europeo, ci hanno pensato la Fondazione Abbé Pierre e Feantsa, la federazione europea delle organizzazioni che lavorano con i senza dimora. «La pandemia ha reso più difficile la permanenza in un alloggio sia per le famiglie a basso reddito sia per quelle sulla soglia di povertà le cui condizioni sono peggiorate a causa della recessione economica», scrivono le due organizzazioni nel loro annuale rapporto sull'esclusione abitativa. «Dall'inizio della pandemia, una famiglia povera su dieci è in arretrato con i pa-

mente in difficoltà. Oggi, il costo dell'energia spinge anche altre famiglie a non sopportare più le spese dell'abitare. Devono scegliere se pagare l'affitto o le bollette», dice don Andrea La Regina di Caritas Italiana. «I nostri uffici ci dicono che tutti gli sfratti sospesi prima arrivano ora», aggiunge il segretario generale del Sicut Cisl Fabrizio Esposito. «Registriamo allarmi soprattutto metropolitani: gli sfratti vanno in esecuzione e non ci sono misure per affrontarli, anche nelle zone storicamente più organizzate. I territori ci mandano input chiari: non possiamo continuare così», conclude il segretario. Caritas, Sicut e gli altri sindacati inquilini sono tra le diciotto organizzazioni che lo scorso luglio hanno dato vita a un Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e di rigenerazione urbana, che comprende anche il Forum Disugua-

Gli sfratti uniti del post Covid

gamenti dell'affitto o del mutuo in tutta l'Unione europea. Questa percentuale - si legge nel documento dello scorso luglio - è aumentata del 20 per cento tra il 2019 e il 2020». Per il direttore di Feantsa Freek Spinnewijn, dati come questi sono «il risultato di un mercato immobiliare disfunzionale». «In un momento in cui la lotta al disagio abitativo sta diventando una priorità in tutta Europa - lo sfratto non può continuare a essere normalizzato». Il rischio, invece, esiste. Anche nel nostro Paese, nonostante i dati italiani non siano tra i più preoccupanti. Nel 2020, in Italia, il 2,3 per cento delle famiglie è in arretrato con i pagamenti di mutuo o affitto, una cifra che sale al sei per cento

«Ai centri d'ascolto notiamo un peggioramento della situazione: le persone sono cambiate e in molti devono scegliere se pagare il canone o le bollette»
don Andrea La Regina

per le famiglie considerate povere. In entrambi i casi, si tratta di numeri in crescita rispetto all'anno precedente. Del resto, nel decennio pre-pandemia, in Italia si registravano tra le 50 e le 60mila sentenze di sfratto e tra i 25 e i 30mila sfratti eseguiti. In larga parte sono persone che non riescono a pagare. Il Covid-19 ha cristallizzato questo quadro: nel momento in cui veniva chiesto alla cittadinanza di restare a casa, non era possibile mettere qualcuno per strada. Diversi provvedimenti governativi hanno quindi bloccato gli sfratti, fino sostanzialmente al giugno 2021.

Spese insostenibili

Per quest'anno, i sindacati degli inquilini hanno previsto 150mila sfratti. Il dato è approssimativo e per averne di certi bisognerà attendere la relazione annuale del Ministero dell'Interno, ma intanto chi è in prima linea conferma. «Ai nostri centri d'ascolto registriamo un aggravamento della situazione. Le persone sono cambiate: prima, erano i poveri assoluti più alcune famiglie tradizional-

giane e Diversità, Legambiente, Forum Terzo settore e alcune università. L'abitare oggi, si legge nella presentazione dell'iniziativa, è «uno tra i diritti negati ad una parte sempre più significativa della nostra popolazione. E non si tratta più solo delle fasce della popolazione tradizionalmente riconosciute come destinatarie di un'abitazione di edilizia residenziale pubblica [...] A fronte di questi problemi, l'offerta pubblica di abitazioni e le politiche correlate risultano del tutto inadeguate». Un'occasione per invertire questa rotta avrebbe potuto essere il Piano nazionale di ripresa e resilienza, definito ad inizio 2021 e sostenuto da ingenti fondi Ue, ma secondo diversi osservatori così non è stato. «Il Pnrr non ha posto grande attenzione né dato rilevante spazio finanziario agli interventi per migliorare l'offerta abitativa, in particolare a basso costo», si legge in un documento pubblicato da Caritas italiana lo scorso marzo. Ora, con le imminenti elezioni, gli addetti ai lavori sperano che il tema torni di attualità. Secondo Esposito del Sicut, vi è una

«I nostri uffici ci dicono che tutti i provvedimenti sospesi prima arrivano ora e non ci sono misure per affrontarli, anche nelle zone in genere più organizzate»

Fabrizio Esposito

«maggiore attenzione» per le case popolari, che ha trovato citate nei programmi di diversi partiti. Quella dell'edilizia residenziale pubblica non è l'unica questione quando si parla di casa, ma è da molti considerata una delle più importanti. Per il neonato Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e di rigenerazione urbana necessita di un «rilancio» grazie a fondi reperiti nei «bilanci ordinari» dello Stato, «eliminando la cedolare secca» per i contratti a libero mercato e contrastando l'evasione degli affitti in nero. «Scelte impegnative» ma, per le organizzazioni dell'osservatorio «non più rinviabili se si vogliono effettivamente perseguire obiettivi di giustizia sociale e riduzione delle disuguaglianze».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La federazione delle ong in Europa



Feantsa è la Federazione europea delle **organizzazioni** nazionali che lavorano con l'obiettivo di porre fine al fenomeno dei **senzatetto**. Fondata nel 1989, riunisce i servizi non profit a sostegno dei senza fissa dimora. Ad essa aderiscono oltre 120 organizzazioni provenienti

da 30 Paesi, tra cui 27 Stati membri. Organizza una conferenza annuale, realizza **progetti** di ricerca, seminari, workshop. Si occupa anche di esclusione abitativa e mancanza di dimora in Europa insieme alla Fondazione Abbé Pierre. www.feantsa.org

L'esclusione abitativa in Unione Europea

196.012.400

Famiglie in Unione Europea



6.468.409

Famiglie in arretrato con affitto o mutuo

14.504.918

Famiglie in difficoltà a mantenere temperature adeguate a casa

15.288.967

Famiglie schiacciate dai costi abitativi (spendono più del 40% del loro reddito per la casa)

34.032.170

Famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento

Fonte: Eurostat 2020

L'EMERGENZA ABITATIVA

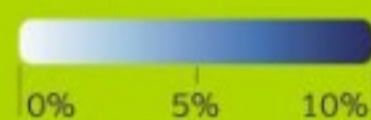
Famiglia in arretrato sulle bollette (acqua, gas, elettricità e riscaldamento, %)

■ Popolazione totale ■ Famiglie povere (evoluzione dal 2019)

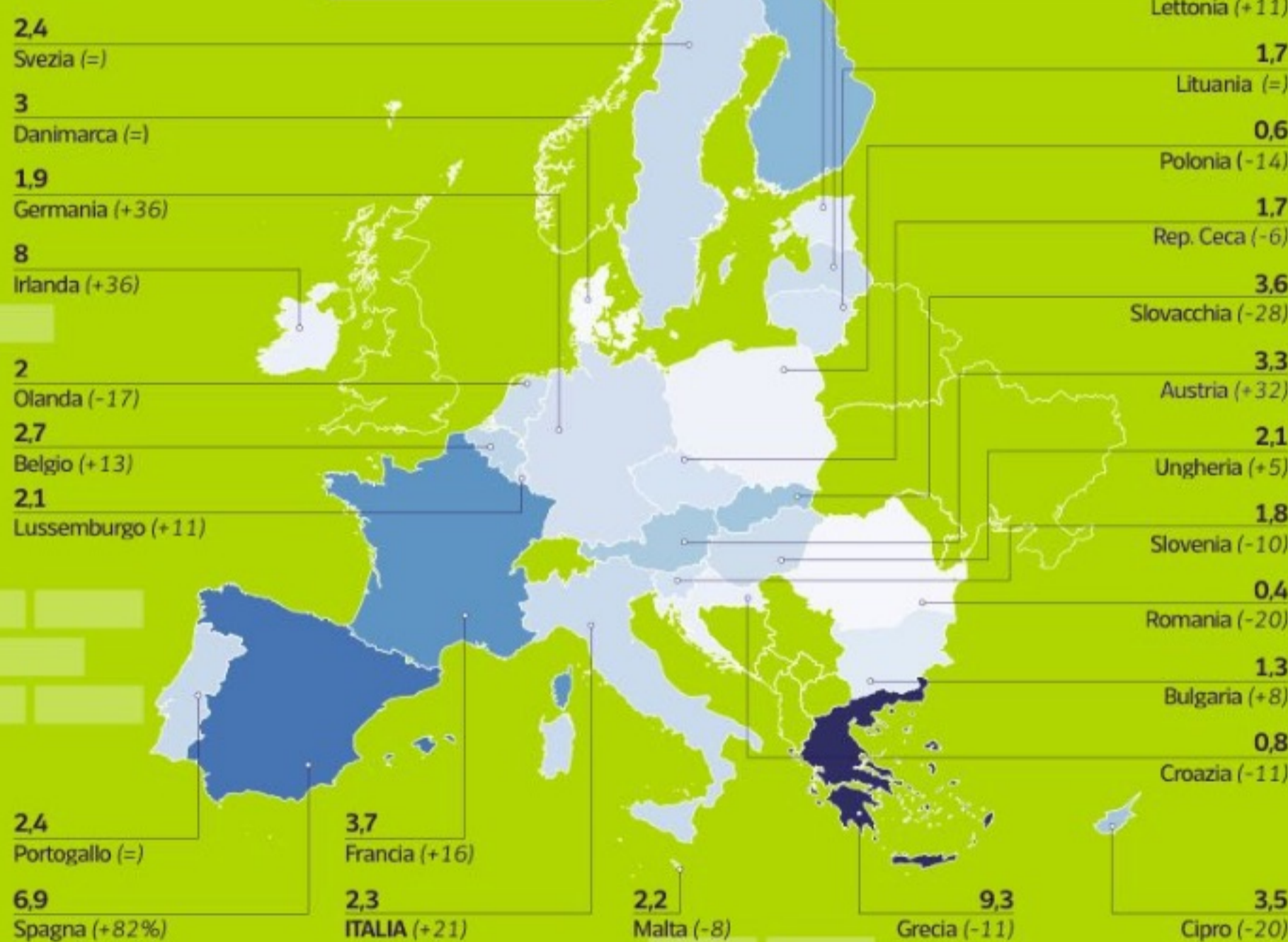


Famiglie in arretrato con affitto o mutuo

Dati in percentuale (evoluzione dal 2019 al 2020)



3,3
EU 27 (+19)

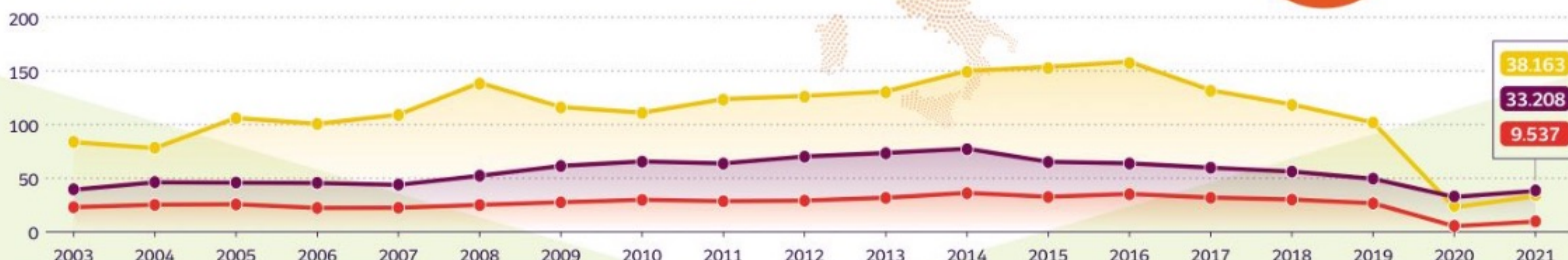


*Pausa di serie nel 2020

In Italia

Procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo

Dati in migliaia ■ Provvedimenti di sfratto emessi ■ Richieste di esecuzione* ■ Sfratti eseguiti**



* Presentate all'Ufficiale Giudiziario ** Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

Fonti: Fondazione Abbé Pierre, Feantsa, Ministero dell'Interno

Infografica: Arianna Lazzati (L'Ego-Hub)

70.000

Sfratti sospesi a causa della pandemia nel 2020 e nel 2021 (stima)

150.000

Sfratti possibili nel 2022 secondo i sindacati inquilini (stima)

38.163
33.208
9.537

