

OCCUPIAMOCI DELLE CASE

TITO BOERI

FORSE Matteo Salvini ha posato per *Oggi* credendo di avere indossato i nuovi abiti del sindaco. La sua strategia è ormai chiara: prepara la candidatura scatenando guerre fra disperati. Non ci risulta che quando era capogruppo in Comune o adesso da segretario federale della Lega, abbia fatto alcunché per spingere le maggioranze di cui faceva parte in città e in Regione ad ampliare l'offerta di alloggi popolari e a ristrutturare il patrimonio di edilizia abitativa pubblica. Eppure, fin quando ci sarà una sproporzione così forte fra domanda e offerta di alloggi popolari, il problema rimarrà ingestibile.

In Italia ci sono circa 700mila famiglie in attesa di assegnazione a fronte di 45mila alloggi di edilizia residenziale pubblica disponibili ogni anno. Come dire che una famiglia su 15 viene accontentata ogni anno, con liste d'attesa che durano quanto un terzo della vita lavorativa. Più di un quarto degli italiani che dormono per strada o nei centri di assistenza a Milano e Roma hanno fatto domanda per una casa popolare e, nonostante debbano avere priorità, sono mediamente in attesa da 6 anni. Molte case popolari sono degradate, fino a un terzo quelle sfitte. Renderle disponibili ridurrebbe lo squilibrio fra domanda e offerta, ma le agenzie territoriali che le gestiscono (l'Aler a Milano e l'Ater a Roma) non hanno i soldi per ristrutturare gli alloggi sfitti. Hanno fatto investimenti sbagliati e non riescono a riscuotere gli affitti, dopo che la crisi ha fatto lievitare tassi di morosità già elevati in partenza e i canoni sono bassi (in media meno di 100 euro al mese). In questo contesto, le occupazioni abusive sono spesso l'unico modo per avere una casa in tempo utile e chi occupa può sperare di rimanere a lungo nell'alloggio. A Roma, ad esempio, ci sono mediamente 300 sgomberi all'anno su circa 5mila alloggi abusivi, come dire che si può aspirare a rimanere fino a 16 anni in una casa abusiva.

Mentre la popolazione degli immigrati aumentava avvicinandosi alla media europea, il nostro Paese ha ridotto lo stock di case popolari. Dapprima ha destinato i fondi della Gescal, edilizia residenziale pubblica, al pagamento delle pensioni. Poi ha proceduto a vendere gli alloggi pubblici, mediamente 20mila alloggi alienati ogni anno per pochi soldi (in media 23mila euro l'uno). Svenduti senza ristrutturarli. Lo Sblocca Italia continua su questa linea, incentivando le dismissioni. Abbiamo, nel frattempo, smesso di costruire nuove case popolari, quando nel Regno Unito e in Francia, in previsione degli effetti della crisi, si facevano massicci investimenti in nuove case popolari. Certo, avevamo vincoli di bilancio stringenti, ma anche quando i fondi erano disponibili, come nel caso dei piani per l'Expo a Milano, si è scelto di ignorare l'edilizia popolare. Il risultato è che l'Expo rischia di aprirsi con le baricate in strada. Vedremo se i piani per l'Olimpiade a Roma che Renzi

vuole rilanciare contempleranno interventi a Tor Sapienza. Fatto sta che il nostro Paese ha un patrimonio di edilizia residenziale pubblica fatisciente e in diminuzione mentre lo stock del cosiddetto *social housing* (che comprende gli alloggi di edilizia popolare o convenzionata forniti in cooperazione con il privato) è, in rapporto alla popolazione, il più basso d'Europa, ad eccezione di Ungheria, Grecia ed Estonia.

Paradossalmente le colpe di questo stato di cose sono proprio di chi oggi ne ottiene un tornaconto elettorale. Il deterioramento delle case popolari, l'ampliarsi del divario fra domanda ed offerta, hanno coinciso con la regionalizzazione dell'edilizia residenziale abitativa. Le agenzie regionali non sono all'altezza e men che meno le società municipali (come Metropolitana milanese) che ne rilevano quote pur non avendo la struttura per riscuotere gli affitti e ristrutturare le case. Bisognerebbe revocare funzioni e patrimonio di edilizia residenziale pubblica agli enti locali che hanno dimostrato di non saperli gestire, invocando i "poteri sostitutivi" previsti dall'art. 120 della Costituzione.

Gestendo questo patrimonio centralmente, si potrebbe meglio resistere alle pressioni delle lobby locali che hanno impedito che le case andassero ai più bisognosi. Sarà anche possibile beneficiare dei fondi europei per fare gli investimenti nella ristrutturazione delle case sfitte che possono, in tempi brevi, ridurre il divario fra domanda ed offerta. Perché una cosa è certa: se vogliamo continuare a puntare sull'immigrazione per tappare i buchi del nostro stato sociale nell'assistere i minori e gli anziani non autosufficienti, se vogliamo attrarre immigrati più istruiti e che possano integrarsi nel nostro tessuto sociale, non possiamo ignorare il problema di chi una casa non ce l'ha, non ha i mezzi per comprarsela e, almeno in una fase iniziale, non riesce a pagarsi gli affitti nelle aree metropolitane in cui il lavoro è concentrato.

Se invece non vogliamo investire in nuove case popolari e avere chi se ne occupa veramente, non rimane che essere espliciti sui criteri di razionamento. La Lega ne propone uno che è già stato in gran parte attuato: escludere gli immigrati dall'accesso alle case popolari. I non italiani sono nettamente sottorappresentati quando si tenga conto del loro livello di reddito. Siamo uno dei paesi Ocse in cui il gap fra immigrati e autoctoni nell'accesso a case popolari o con fitti convenzionati è più forte. Escludendoli dalle nuove assegnazioni ridurrebbe solo marginalmente la lunghezza delle liste d'attesa per gli altri. La criminalità organizzata raziona i beneficiari di occupazioni abusive in base ai servizi che le vengono forniti da chi cerca casa. A Roma un fantomatico Comitato di Lotta per la Casa si faceva pagare dagli occupanti abusivi estorcendo da loro servizi in cambio di protezione. I centri sociali hanno criteri di razionamento basati sulla cooptazione e la militanza.

Se si vuole ripristinare la legalità, lo Stato deve proporre un criterio di razionamento e metterlo in atto. Oggi non è così. Sulla carta conta il reddito, ma il 15% di chi alloggia in case popolari è al di sopra della linea della povertà, mentre in Paesi in cui ci sono molte più case popolari, ai non-poveri non va più del 2-3%, una percentuale che probabilmente corrisponde a persone che sono da poco uscite dallo stato di bisogno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

