

Il canone inverso

VITTORIO EMILIANI

Quando si parla della crisi edilizia e dei cantieri vuoti o fermi, sembra che ci sia una sola ricetta: riprendere a costruire, a stipulare compravendite e a «impiccare» al mutuo migliaia di giovani. Ma per chi costruire, se ci sono soltanto a Roma 150mila alloggi vuoti e a Milano 900mila metri quadrati di uffici invenduti pari a trenta grattacieli Pirelli? **SEGUE A PAG.11**

IN ITALIA MOLTI PROPRIETARI MA STRANGOLATI DA MUTUI. GIOVANI E ANZIANI SENZA TUTELE. NEL RESTO DELL'EUROPA VA IN MODO DIVERSO

VITTORIO EMILIANI
ROMA

L'affitto, che fatica..

Prezzi, lo Stato non aiuta

SEGUE DALLA PRIMA

Si comincia a parlare, dopo decenni di discussioni, del recupero-risanamento-restauro dell'esistente. Meno male. Ma dell'affitto, dell'edilizia popolare, di quella convenzionata, chi parla? I vari Comitati, il Sunia, i sindacati, alcuni sindaci. Ma, a livello di governo/i, la casa sembra un tema di altri tempi. A meno che non sia quella in proprietà. Tanto amata, sempre, dalla Chiesa e dai conservatori. Difatti i Paesi europei dove ci sono più proprietari sono Spagna, Italia, Irlanda e Grecia. Rileggo i titoli di due libri: «Urbanistica vertenza di massa», «La casa, vertenza di massa». Purtroppo risalgono agli anni '70. Ai tempi della mobilitazione sindacale per una politica edilizia socialmente impegnata (e ne sortì la legge sulla casa n. 865 del '71, mutilata dalla Corte costituzionale) e di una non meno intensa mobilitazione politica e culturale per una legge sui suoli che separasse il profitto d'impresa dalla rendita fondiaria, la legge Bucalossi, anche questa devitalizzata dalla Suprema Corte. Leggo uno studio molto lucido del Cresme (Lorenzo Bellicini) sul mercato dell'affitto in Italia e annoto che nel decennio del "boom" edilizio 1997-2008 le compravendite hanno riguardato 10,7 milioni di abitazioni (pari al 37% dell'intero stock) con un balzo dei

prezzi del 51%. Una follia. E un consumo di suolo da far tremare.

E oggi? La ricerca appena citata ci dice che «il nodo del mercato è diventato quello di rispondere a una domanda di affitti che chiede prezzi moderati». Già, perché «impiccare» altre famiglie ad un mutuo pluridecennale, vuol dire castrare i consumi. Però ci vuole una politica per la casa, per l'affitto. Lo hanno sempre saputo i tedeschi che al 55% (contro il nostro 17,7%) vivono in affitto. Ma possono farlo perché guadagnano di più e perché il mercato delle locazioni offre ben altre possibilità. Ai giovani in specie. Altrimenti imperverano, come da noi, gli sfratti esecutivi: nel 2011 sono stati 63.846 contro i 52.033 del 2008 e per l'87% perché l'inquilino non poteva più pagare. Tre anni prima la quota dei morosi era nettamente inferiore. La crisi morde. Morde anche i «nuovi poveri»: giovani coppie con lavori precari, anziani, piccoli commercianti o artigiani. Parallela mente il Fondo sociale di sostegno per gli affitti (che già raggiungeva in Italia appena il 5,5% dei locatari) si è ridotto nel 2009, secondo il Sunia, a meno di 200 milioni. «Nessuno in Europa spende così poco per l'edilizia sociale», conclude Bellicini del Cresme. Dalla media europea degli anni 70-80 siamo precipitati a uno degli ultimi posti.

Pochi si sono accorti che negli anni 2000 la

popolazione cresceva di nuovo. In parte per l'aumento dell'immigrazione (4,5 milioni di unità in un quindicennio), in parte per il formarsi di tanti nuclei con un solo componente. Anziani soli e giovani usciti dalle famiglie. I quali si sono trovati di fronte ad un rincaro degli affitti del 150%. In altri Paesi si sono adottate misure per mitigare, per i più giovani, l'incidenza dei canoni. In Francia quasi un terzo dei trentenni può fruire di un fitto concordato. Da noi nemmeno l'8%. Allo stesso

modo, se l'housing sociale riguarda il 17-18% delle case in Francia e nel Regno Unito, da noi si ferma al 5%. E i canoni di mercato per un appartamento sugli 80 mq oscillano dai 650 euro mensili di Bari e Catania ai 1.400 di Milano e Venezia. Nelle città universitarie parliamo di affitti per posto letto, in nero. In conclusione: la politica urbanistica e quella **edilizia** vanno riportate al centro dell'agenda politica. Il che vorrebbe forse dire e fare finalmente «qualcosa di sinistra». All'europea.

CASE E AFFITTI IN NUMERI

Abitazioni in affitto

(in percentuale sul totale)

Spagna	11
Italia	17,7
Irlanda	18
Grecia	20
Regno Unito	31
Belgio	31
Francia	38
Austria	39
Svezia	39
Olanda	45
Germania	55

Fonte: elaborazione Cresme

Canoni medi per alloggi di 80mq

(in euro)

Bari, Catania	650
Palermo	700
Torino	750
Genova	800
Napoli	950
Bologna	1100
Firenze, Roma	1300
Milano, Venezia	1400

