

VERSO UN NUOVO PIANO CASA

# Crescita, il volano del mattone

## Il settore delle costruzioni ha sempre svolto una funzione anticiclica

di Valerio Castronovo

Il settore delle costruzioni è un volano dell'economia e, in tempi di recessione, ha sempre svolto una funzione anticiclica. Occorre perciò trovare il modo di farlo ripartire: a cominciare dal mercato della casa, dato che la crisi del comparto immobiliare è dovuta soprattutto a una marcata flessione delle compravendite di abitazioni, ulteriormente aggravatasi nel terzo trimestre di quest'anno. Tant'è si sono pressoché dimezzati i prestiti delle banche divenute più selettive, in particolare per quei finanziamenti che riguardano l'80% del valore di un appartamento. D'altronde molte famiglie prevedono di non poter disporre in un prossimo futuro di risorse sufficienti per affrontare mutui a media-lunga scadenza che assorbono, in media, il 30,9% del reddito domestico.

Si è così manifestata, per la prima volta in termini così drastici, una netta inversione di tendenza. Per lungo tempo uno dei fenomeni che ha caratterizzato l'evoluzione economica e sociale del nostro Paese è consistito infatti in una crescita parallela sia degli investimenti nell'edilizia residenziale e dell'attività di intermediazione bancaria in questo campo, sia del numero dei nuclei familiari divenuti proprietari di una propria abitazione.

Una sorta di "circolo virtuoso", innescato nel 1948 dal "Piano Fanfani" per l'edilizia popolare e dal "Fondo speciale Ina casa", era finanziato dai contributi dei lavoratori e dei datori di lavoro e integrato dallo Stato, nonché da una successiva legge del 1950 che autorizzava gli istituti di credito a finanziare lo sviluppo del mercato immobiliare a tassi agevolati.

L'espansione dell'edilizia, che il Piano Vanoni del 1954 considerava una delle principali leve per la crescita dell'economia e dell'occupazione, aveva poi conosciuto un trend in continua ascesa per opera soprattutto dell'iniziativa privata, dopo che gli investimenti pubblici s'erano ridotti al 15% del totale per poi calare sotto il 6% negli anni Ses-

santa. Del resto, andava crescendo a vista d'occhio la domanda di alloggi, oltre che a Roma, nei principali centri industriali del Nord Ovest, per il notevole afflusso di persone, in cerca di lavoro, sia dalle campagne circostanti che

dal Meridione. Peraltro, mancò a quel tempo un'efficace normativa sull'utilizzo dei suoli urbani, così che alla proliferazione delle costruzioni nei quartieri periferici si accompagnò un'estesa speculazione, a briglia sciolta, sulle aree fabbricabili.

Sta di fatto che era talmente forte la richiesta di case, resa possibile da un diffuso miglioramento delle condizioni economiche, che una folta schiera di famiglie realizzò il sogno di giungere al possesso di un appartamento, acquistabile con rate tramite una larga offerta di mutui bancari.

Il boom edilizio di quel periodo alimentò, a sua volta, la produzione di impianti, di elettrodomestici e di materiali d'arredamento, contribuendo così allo sviluppo di vari settori industriali e dei consumi privati.

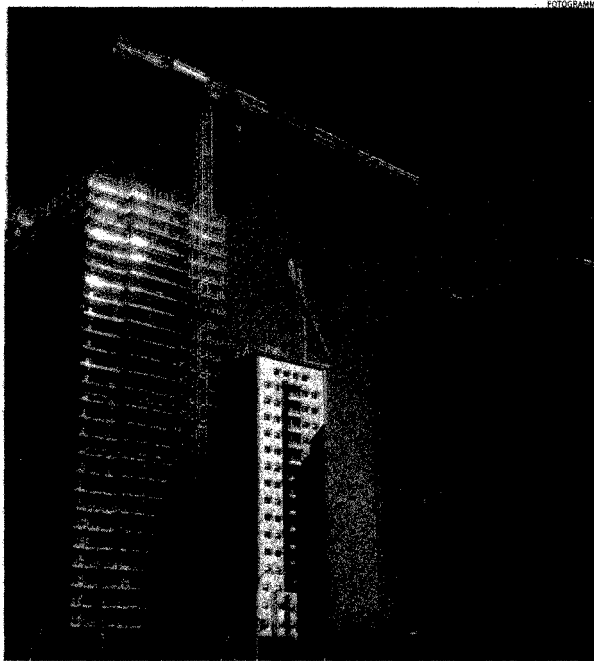
Nemmeno durante la stagflazione degli anni Settanta s'arrestò l'ondata degli acquisti, in quanto la casa era considerata da gran parte dei risparmiatori anche un "bene rifugio". Perciò, al volgere del Novecento, quasi il 70% delle famiglie italiane risultavano proprietarie dell'alloggio in cui abitavano. Un dato questo che, insieme a quello (pari al 94%) delle famiglie che avevano un conto in banca o depositi nelle casse postali, rifletteva l'avvenuta formazione in Italia di un vasto strato di ceti medio con adeguati livelli di benessere.

Dal 2003 in poi, in seguito alla contrazione del Pil e a un rincaro dei prezzi, s'è arrestato questo processo di mobilità sociale verso l'alto, che aveva visto ispessirsi anche lo stuolo di quanti avevano comprato una seconda casa o messo da parte dei soldi per acquistare un alloggio pure per i propri figli. Per quattro milioni di famiglie monoreddito residenti nei maggiori centri urbani, non ancora arrivate a possedere una propria abitazione, era divenuto praticamente impossibile raggiungere questo traguardo, e oggi costa loro sempre più fatica pagare anche affitti e spese condominiali.

Perciò si è auspicato, sia al recente Salone dell'edilizia a Bologna sia al convegno Ance tenuto nei giorni scorsi alla Triennale di Milano, che venga avviata dal governo una politica rivolta espressamente allo sviluppo di un'edilizia popolare a prezzi accessibili. A questo riguardo il viceministro alle In-

frastrutture Mario Ciaccia ha affermato che si potrebbe riprendere in considerazione il "Piano Fanfani" adattandolo, naturalmente, all'attuale quadro istituzionale. Ciò, peraltro, comporterebbe un allentamento temporaneo dei vincoli del patto di stabilità. È comunque essenziale, innanzitutto, giungere a un'intesa collegiale (come è avvenuto con l'accordo fra le parti sociali sulla produttività) fra la Cassa depositi e prestiti e le varie componenti del mondo bancario e delle costruzioni, per individuare e concertare quali soluzioni e strumenti operativi siano praticabili per rendere concreta la prospettiva di un nuovo piano per il rilancio dell'edilizia abitativa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Un nuovo piano casa. L'avvio di cantieri di edilizia convenzionata e sociale, con l'allentamento temporaneo del patto di stabilità, potrebbe avere effetti anticiclici grazie allo stimolo alla filiera delle costruzioni, al manifatturiero e ai consumi privati