

L'intervento
Casa, bene il decreto
ma ora serve una svolta

Roberto Morassut
 Deputato Pd



IL PARLAMENTO HA APPROVATO IL DECRETO DEL GOVERNO SULLA CASA CHE PREVEDE DIVERSE MISURE PER L'EMERGENZA: sgravi fiscali per gli affitti, maggiori fondi per il recupero e la nuova costruzione di edilizia pubblica e soprattutto il finanziamento del buono-casa anche per le famiglie morose per incolpevoli cause. Un buon pacchetto di misure, ma necessariamente parziali - come è naturale per un decreto urgente - soprattutto per le risorse disponibili, che sono quelle che sono. Nel giudizio positivo su questo atto del governo non deve però celarsi l'illusione di aver dato un sollievo decisivo al problema della casa. Questo governo, d'altro canto, è nato per fare delle riforme strutturali, per cambiare verso e passare dai provvedimenti tampone ad atti di lungo respiro.

Cosa occorre ora? Mettiamola nel

modo più chiaro possibile: occorre restituire al ceto medio la speranza della casa. Se il ceto medio tornerà a sperare di avere una casa lo faranno anche i più poveri. La casa è un prodotto industriale in cui convergono, come in tutte le manifatture, materie prime - in questo caso i suoli in primo luogo - lavoro e investimento iniziale, ovvero il capitale. Se i suoli costano troppo e il capitale iniziale anche, il lavoro sarà sottopagato e sfruttato e il prezzo del prodotto troppo alto; rivolto a un mercato ristretto, spesso di livello alto. Questa è la situazione di oggi e degli ultimi anni.

Per restituire la speranza della casa a chi l'ha perduta occorre abbattere il costo del prodotto abbassando il costo dei suoli e del danaro e restituendo, quindi, anche dignità al lavoro. Il costo dei suoli incide sul prodotto edilizio per circa un 30%. Se il costo dei suoli si azzerava, il prodotto sarà più accessibile al mercato largo. Per quanto riguarda il danaro: se un costruttore ottiene un fido grazie alla garanzia dei suoli fabbricabili, farà pagare gli interessi su quei terreni a chi acquista le sue case. Ma un Comune gravato da debiti e senza risorse come può reperire i fondi per fare alloggi popolari o convenzionati? Quindi il danaro deve costare meno. Come? Sviluppando le sinergie già sperimentate, ma limitate tra Cassa Depositi e Prestiti, Banche ed enti locali per mettere in moto finanziamenti a basso rendimento e con tempi più lunghi.

Sviluppando questi prodotti finan-

ziari «etici» le banche possono essere spinte a rivedere la folle politica dei rendimenti elevati in tempi brevi che sta uccidendo l'economia. Ma le due cose - suoli gratis e finanza etica per housing sociale - sono legate. Senza larga disponibilità di suoli a basso costo e di proprietà pubblica nessuno creerà nuovi prodotti finanziari etici. Serve una massa critica. Tanti suoli economici, maggior mercato per prodotti finanziari etici. I suoli a basso costo possono venire solo da una riforma del regime dei suoli e quindi da una nuova organica legge di governo del territorio che regoli in forme pattizie e reciprocamente convenienti il rapporto tra amministrazioni pubbliche e rendita urbana. Senza questa riforma strutturale la politica per la casa non cambierà mai verso e l'emergenza resterà. Aggravandosi.

La lotta alla rendita in Italia è quasi una rivoluzione. Negli anni Sessanta Pietro Nenni capi che Sullo stava provocando un golpe e accettò una legge «ponte» in luogo dell'esproprio generalizzato. Oggi molte cose sono cambiate, ma la rendita condiziona ancora la politica, in forme più suadenti e concrete. Quindi le insidie non sono assenti. La riforma urbanistica resta però indispensabile per cambiare davvero il paese e dare una vera svolta alla crisi del ceto medio. Papa Francesco, uomo semplice, concreto ma acuto lo ha capito: «Non c'è famiglia senza una casa». Allora cambiamo verso. Anche sulla casa.

