

# POLITICHE ABITATIVE

## INTRODUZIONE

La città, oggi come non mai, rappresenta la più autentica *nicchia ecologica della specie umana*<sup>1</sup>. E, oggi come non mai, nella città si cristallizzano le contraddizioni, le ingiustizie e le esclusioni della società della tarda modernità: e il nostro paese non fa eccezione, anzi.

Il XXI secolo sarà decisamente l'era delle città. Se nel diciannovesimo secolo coloro che abitavano in città non arrivavano al 3% della popolazione mondiale, oggi circa il 54% dei cittadini italiani vivono in città, e nel 2050 si stima che i 2/3 della popolazione mondiale si concentrerà in aree urbane. Le città coprono il 2% della superficie terrestre, ma consumano il 75% delle risorse naturali ed emettono l'80% delle emissioni di CO<sub>2</sub>; un quinto del prodotto interno globale viene generato nelle 10 metropoli economicamente più importanti, e nei paesi OCSE il 47% della disoccupazione si concentra nelle aree urbane<sup>2</sup>. Inoltre, in Europa e in Nord America circa il 60% dei cittadini ha subito un crimine negli ultimi 5 anni, valore che sale al 70% se si considerano le città dell'America Latina e dell'Africa (International Crime Victim Survey di UNICRI). Risulta evidente, quindi, che il benessere delle nazioni si misurerà in gran parte sullo sviluppo e la vivibilità delle metropoli. La città auspicabile è una città in grado di valorizzare, e non mortificare, le culture, gli stili di vita, le diverse identità: le città in grado di fare ciò vinceranno la competizione internazionale già in atto tra grandi metropoli, offrendo inedite prospettive ai propri cittadini (ed in particolare ai cluster giovanili presenti, sia nativi che immigrati). Per fare ciò è necessario che la città adotti, tra le altre cose, le tre chiavi che Richard Florida<sup>3</sup> indica, ovvero le 3T - tecnologia, talento, tolleranza - che connotano come altrettanti fattori distintivi le città più dinamiche e attrattive. Vale la pena di sottolineare l'importanza della terza T (tolleranza), visto l'accanimento di molti amministratori verso le diversità, le povertà, i migranti (oggetto di una incessante produzione di ordinanze piuttosto che di regolazione sociale) e verso molte culture ed espressioni giovanili (hip hop, writers, ravers, ...) criminalizzate nelle strade e –contemporaneamente – esposte nelle gallerie.

“Le realtà metropolitane (...) sono divenute pertanto realtà complesse, composite, frammentate. Rispetto al passato, è venuta meno la possibilità di ricomporle in un tutto. Nel perimetro fisico dello stesso territorio convivono situazioni assolutamente contrastanti, tra loro irriducibili, magari reciprocamente funzionali, ma scarsamente o affatto comunicanti; prive, come sono, di un baricentro e di una partecipazione comune. (...) La grande città non è più il contenitore spaziale di un ristretto numero di realtà omogenee...ma si presenta piuttosto come un deposito di profonde varietà, accumulo e aggregato composito di una pluralità di condizioni economiche e sociali, appartenenze, interessi, domande, mentalità e stili di vita; (...) L'apparente fissità del contenitore nasconde così un'irriducibile diversità di contenuti.”<sup>4</sup>

Le parole di G.B. Sgritta descrivono con grande efficacia un fenomeno comune alle metropoli del pianeta: la trasformazione delle città in aree metropolitane, senza confini certi, e quindi *sconfinare*, all'interno delle quali si fa davvero fatica a rintracciare quella mitica *comunità locale* che ricorre, a volte ossessivamente, nei discorsi e nei programmi di gran parte degli attori politici e amministrativi. È il termine stesso di comunità a essere messo decisamente in discussione dalla realtà: è l'idea di una collettività dove i membri sono in relazione di reciproca familiarità, dove la comunicazione avviene faccia a faccia, dove i problemi si affrontano e risolvono in assemblea,

---

<sup>1</sup> F. Indovina, *Organizzazione dello spazio e processi di socializzazione nei nuovi territori dell'arcipelago metropolitano*, in "Senso e Metropoli", a cura di G. Marrone e I. Pezzini, Meltemi, Roma, 2006.

<sup>2</sup> Walter Tortorella, Laura Chiodini, *Rapporto Cittalia 2008, ripartire dalle città*, Cittalia

<sup>3</sup> R. Florida, *L'ascesa della nuova classe creativa*, Mondadori, Milano, 2003.

<sup>4</sup> G.B. Sgritta, *La città presente*, Rapporto su Roma 2005, Caritas diocesana di Roma, Franco Angeli, Milano, 2005, pag. 23, 24.

insomma, con le parole di Amin e Thrift, una comunità presente a se stessa, “*in un mondo dove il significato è privo di mediazioni*”.<sup>5</sup> Se l’idea di comunità locale si attaglia poco alla metropoli, la città (straordinario agglomerato di flussi) non è priva però di altre forme di comunità, svincolate dalla prossimità spaziale e sostanziate dalla scelta, dalle appartenenze culturali, dall’episodicità. In questo senso la metropoli è un luogo privilegiato dell’innovazione, dove si manifestano i *segnali deboli* del mutamento, dove nascono nuove forme di esclusione e dove si rivendicano nuove frontiere dei diritti. In tale contesto, il termine emergenza e tutte le sue declinazioni, che tanto piacciono agli imprenditori politici, rischia di non avere senso. La metropoli non vive più una condizione di normalità, turbata, periodicamente, da emergenze: non è un agglomerato dell’essere, ma una condizione in continuo divenire, mutare, continuamente sottoposta alle contaminazioni e incessantemente motore di trasformazioni, ben oltre i confini che non possiede più:

“La città è dovunque e in ogni cosa. Ma se oggi il mondo urbano è una catena di aree metropolitane collegate fra loro da luoghi/corridoi di comunicazioni (...) cos’è dunque il non urbano? È la piccola città?, il villaggio, la campagna? Forse, ma solo fino a un certo punto, perché le impronte della città si trovano in tutti questi luoghi sotto forma di pendolari, turisti, telelavoro, media e urbanizzazione degli stili di vita... Eppure continuiamo a identificare le città e a pensarle come luoghi peculiari.”<sup>6</sup>

Compito della città, e quindi di chi la amministra, è prima di tutto quello di riconoscersi il ruolo di luogo generatore di innovazione, di straordinario laboratorio di crescita culturale e luogo privilegiato di emersione di nuovi diritti e nuove sensibilità sociali. Le diverse culture (autoctone, immigrate) compresenti nelle città possono rappresentare il motore più performante di creatività, favorendo il successo delle metropoli sia sul piano economico che su quello della democrazia e della vivibilità. Riconoscere la presenza e il ruolo delle diverse culture significa, prima di tutto, tornare a tutelare quegli spazi pubblici dove, di norma, esse si esprimono, sottraendole alla progressiva privatizzazione:

“Da quando le cose vanno per conto loro, in modo incontrollabile, sentiamo che sta aumentando il pericolo che lo spazio pubblico si riduca (...) allo <<spazio inutilizzabile che è rimasto fra le *tasche* di spazio privato>>”.<sup>7</sup>

Osservando molte piazze delle nostre città, il cui perimetro è completamente destinato ad un uso privato, come non osservare con occhi diversi, ad esempio, i gruppi di giovani che non si vogliono ridurre ad abitarne le ultime *tasche* residue?

Accanto al tema della privatizzazione degli spazi pubblici (che fanno da specchio al progressivo *uso pubblico* di spazi privati, come i centri commerciali, dove comunque valgono regole e logiche che restano assolutamente private), oggi più di ieri è determinante rimettere al centro del dibattito il tema delle periferie e il loro rapporto con il centro (rapporto di natura culturale, estetico, economico e politico) e, come diremo più avanti, quello del patrimonio abitativo, in particolare quello pubblico. Ma è la città, nella sua essenza, che deve interessare chi promuove la cittadinanza ed organizza servizi. Per dirla con Marc Augé:

“Oggi l’utopia è incarnata dalla città. Non abbiamo altri luoghi per realizzare la nostra utopia. E se non la realizziamo, tutto è destinato a esplodere. Agiamo subito, dunque, e interessiamoci da vicino alla città: essa è il luogo in cui si concentrano le paure ma anche le speranze delle prossime generazioni.”<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Ash Amin, Nigel Thrift, *Città, ripensare la dimensione urbana*, Il Mulino, Bologna, 2005, pag. 67.

<sup>6</sup> Ibidem, pag.17

<sup>7</sup> Z. Bauman, *Fiducia e paura nella città*, Bruno Mondadori, Milano, 2005, pag. 58.

<sup>8</sup> Marc Augé, op. cit. pag. 32

---

## 1. Una rivoluzione culturale: dal diritto alla casa al diritto all'abitare

Vogliamo parlare di diritto all'abitare come qualcosa di più e più complesso e che riguarda assieme la possibilità di avere a prezzi ragionevoli la disponibilità di una abitazione dignitosa e, assieme a questo, di vivere in un contesto urbano adeguato, con standard urbanistici, verde attrezzato, servizi, un sistema di trasporti pubblici efficiente.

C'è un rapporto interno tra speculazione immobiliare e questione urbana.

Non solo le casa ma gran parte delle nostre città, degli immobili, delle reti di approvvigionamento, dei servizi divengono sfere di decisioni in mano a proprietà private, con scarsa, quando non nulla, capacità di indirizzo e controllo. Ciò comporta la fine dell'urbanistica come programmazione e governo pubblico del territorio.

L'abbandono dei centri storici o il loro svuotamento di residenza popolare e la desertificazione sociale e umana delle periferie sono gli estremi di questi processi, che rendono le nostre città più brutte e anonime e chi vi abita più solo.

In Italia, in questi anni, si è costruito troppo e male: se si tolgono le aree già urbanizzate, in 11 anni (dal 1995 al 2006) è stata coperta dal cemento e dall'asfalto una regione grande come l'Umbria e ogni anno sparisce per lo stesso motivo un territorio grande come l'intero comune di Ravenna (1).

La "città come bene comune" è uno dei punti di fondo per la costruzione di una alternativa che metta al centro i bisogni collettivi.

Dentro questo contesto, il modo più ipocrita di affrontare il tema della casa è quello di ridurlo ad emergenza, un fatto marginale che riguarda una fascia piccola della popolazione, senza un valore generale.

Oltre che ipocrita, questa modalità si è dimostrata anche la più inadeguata.

In nome dell'emergenza, inoltre, tutto è permesso: si condonano gli abusi, si assalta quel che rimane di spazi vuoti e di paesaggio, si pensa ad alimentare nuove costruzioni, acuendo la spirale perversa di città con tante case vuote e tanta gente, invece, senza casa (2).

In questa situazione, c'è chi cerca di alimentare la guerra tra i poveri. In alcune Regioni ed enti locali cominciano ad essere approvate legislazioni e delibere con contenuti xenofobi, che fondano il diritto alle prestazioni (per esempio la possibilità di partecipare ai bandi) sono a chi è residente da oltre 10 anni in Italia e 5 nella Regione o nel comune.

## 2. Casa e povertà

I dati ufficiali sulla povertà, ci dicono che, nel nostro Paese, vi sono oltre 2 milioni di famiglie considerate sotto il livello di povertà a fronte di un patrimonio a canone sociale inferiore a 800.000 alloggi (3). Sono 600.000 le domande per un alloggio popolare giacenti negli 8000 comuni italiani (4). Da ricordare che i dati sulla povertà sono sottostimati perché nelle statistiche non rientrano i senza dimora, gli immigrati senza permesso di soggiorno, le fasce più marginali.

Il dato più agghiacciante, che ben descrive la drammaticità della situazione, riguarda l'esplosione degli sfratti per morosità, che sono ormai l'80% degli sfratti emessi (15 anni fa erano il 20%). Negli ultimi 5 anni sono stati emessi 230.000 provvedimenti di sfratto (di cui ben 175.000 per morosità) e ne sono stati eseguiti 120.000 (di cui 100.000 per morosità). In questa situazione si prevede che nel triennio 2009/2011 altri 150.000 nuclei perderanno la propria abitazione perché impossibilitati a reggere gli affitti di mercato (5). Il 77% delle famiglie che oggi vivono in affitto (su un totale di circa 4 milioni) ha un reddito inferiore a 20 mila euro l'anno e il 30% inferiore a 30 mila euro l'anno (6). Si tratta di redditi incompatibili con il

---

mercato privato degli affitti che fa giungere il prezzo di un alloggio in una periferia delle nostre città tra gli 800 e i 1000 euro al mese (7).

### **3. La bolla speculativa immobiliare e la crisi**

Alcuni anni fa il Censis titolava con grande efficacia: “Finanza locomotiva dell’immobiliare”. Le operazioni di finanziarizzazione del settore hanno interessato moltissimo i più importanti gruppi imprenditoriali e determinato un vero e proprio riassetto dei poteri al suo interno. Le operazioni definite “spin – off” e di cosiddetta “securitazion” hanno permesso la “valorizzazione” di gigantesche masse di danaro. La capitalizzazione di borsa dei capitali immobiliari ha mosso miliardi di euro.

Chi ha investito in immobili ha realizzato profitti enormi che hanno alimentato la bolla immobiliare: in 10 anni (dal 1999 ad oggi) il capitale investito si è rivalutato di oltre il 60% nelle più grandi città, come Roma e Milano (8).

Una parte fondamentale della torta è stata rappresentata dalle dismissioni del patrimonio pubblico (a partire dagli enti previdenziali) che ha avuto nei tempi e nelle procedure un'accelerazione fortissima attraverso la cosiddetta "cartolarizzazione".

Parole difficili da comprendere e persino da pronunciare ma che si traducono facilmente con il termine “speculazione”. Un giro enorme, una bolla speculativa immensa, causa non effimera di quella droga finanziaria che ha ucciso i più poveri e ha finito per avvelenare l’intera economia.

Ma la sostanza è più semplice ed è la traduzione del “vangelo” neoliberalista: privatizzare i profitti e socializzare le perdite.

Nel 2001 veniva creata una società finanziaria per realizzare l’enorme svendita del patrimonio pubblico: La SCIP. Nel 2009 ne veniva dichiarato il fallimento, accollando allo Stato (cioè alla collettività) l’enorme deficit realizzato: 1 miliardo e 700 milioni di euro (9).

### **4. L’abitare: la speculazione non garantisce sicurezza e legalità**

I condoni, che si sono succeduti periodicamente in questi decenni, hanno sanato abusi edilizi e scempi ambientali e non hanno risolto il bisogno di case a prezzi accessibili.

Al contrario, scelte concrete in favore dei capitali finanziari speculativi hanno consentito speculazioni immobiliari incredibili, favorendo la bolla speculativa che tutti additano come una causa profonda della crisi economica globale. Si tratta, in particolare, del cosiddetto scudo fiscale: il rientro del capitale illegalmente esportati e rientrati, grazie a questo intervento agevolativi.

Un buco in cui si sono introdotti capitali sporchi, gestiti dalle grandi organizzazioni criminali e che, proprio nel settore immobiliare, hanno trovato un settore privilegiato per poter svolgere questa operazione di riciclaggio.

Un’operazione che è stata nuovamente riproposta e approvata oggi.

Le tragedie che ciclicamente investono l’Italia, per il rischio sismico e idrogeologico del territorio, dimostrano chiaramente come gli effetti degli eventi naturali siano ampiamente amplificati da queste pratiche. Gli ultimi, in termini di tempo, il terremoto dell’Aquila e l’alluvione di Messina, ne sono un esempio drammatico. La mancanza di verifiche e di controlli nella costruzione delle opere pubbliche, l’abusivismo colpevolmente favorito, sono le cause di fondo che hanno enormemente aggravato, in particolare in termini di perdita di vite umane, le conseguenze degli eventi naturali.

Dopo il danno, la beffa: gli stessi poteri cercano di introdursi nella ricostruzione.

Il rapporto tra politica, economia e poteri criminali va indagato approfonditamente e con continuità perché proprio nel settore immobiliare e delle cosiddette grandi opere, trovano una grande occasione di affari.

---

## **5. I tagli alla spesa sociale riguardano anche la casa (10)**

E' singolare come ogni volta che si passa dalle dichiarazioni alla concreta assunzione di responsabilità emergano contraddizioni lancinanti.

La Legge Finanziaria ne è un esempio molto concreto.

Il fondo sociale per il sostegno alle famiglie in difficoltà a pagare l'affitto passa da 211 a 143 milioni di euro nel 2010 per poi giungere a 109 dal 2011. Una cifra che era già del tutto inadeguata a coprire il fabbisogno segnalato dalle città, viene ulteriormente tagliata di oltre il 30%. I comuni saranno impossibilitati a mantenere gli attuali livelli dei contributi erogati oppure saranno costretti a diminuire il numero delle domande da soddisfare. In tutti e due i casi la conseguenza sarà l'inevitabile ulteriore aumento degli sfratti per morosità.

Contemporaneamente, le risorse finanziarie per il piano nazionale di edilizia abitativa, concretamente spendibili, da 200 milioni di euro, si riducono a 77 (erano 550 milioni nel 2007).

Quando si parla di immobili, si pensa solo a fare cassa o affari.

L'operazione più odiosa è la sottrazione dei beni sequestrati alle mafie all'uso sociale per poterli vendere all'asta.

Ma c'è anche dell'altro. Viene creata una nuova finanziaria, la "Difesa S.p.A." con lo scopo di "valorizzare" il patrimonio immobiliare della Difesa. Si sottraggono al demanio pubblico, e alla possibilità di un diverso uso da parte di Regioni e Comuni, immobili, come le caserme dismesse, che potevano trovare utilizzazione anche ai fini della residenza sociale, che invece vengono privatizzate per servire da volano per ulteriori interventi. Si creano nuovi consigli di amministrazione, consulenze, ecc. per un giro di possibili affari valutato in alcuni miliardi di euro.

La storia recente e i guasti provocati dal crescere della bolla immobiliare speculativa non sembrano aver insegnato niente se la storia viene ripetuta allo stesso modo.

## **6. Investire in un nuovo welfare: affitti sociali e limitare il mercato**

Serve una politica sociale della casa. Questo vuol dire intervenire in maniera strutturale, rifiutando un approccio emergenziale, sul tema dell'abitare.

Indichiamo tre direzioni di marcia strategiche.

La prima è aumentare l'offerta di alloggi a canone sociale.

L'Italia è il fanalino di coda dell'Europa nell'offerta di alloggi a canone sociale. I dati, anche qui, parlano chiaro: ogni 100 famiglie, ci sono queste abitazioni in affitto sociale: Italia 4, Regno Unito 26, Olanda 36, Francia 18, Germania 18, Austria 23, Svizzera 24. La media europea è di 16 alloggi a canone sociale per ogni 100 famiglie. Siamo, quindi, 4 volte sotto la media europea. La spesa in Europa per la politica sociale della casa è di oltre 10 volte superiore a quella del nostro Paese e questo è un elemento forte di disuguaglianza sociale e di arretratezza dell'Italia rispetto all'Europa (11).

Serve un intervento, programmato negli anni, con un rapporto solidale tra Stato, regioni ed Enti locali per aumentare l'offerta di alloggi a canone sociale e portarla verso la media europea.

Serve un investimento strategico sul recupero urbano e del riutilizzo ai fini della residenza sociale del patrimonio pubblico e delle aree dismesse.

La seconda è intervenire per porre dei limiti al mercato libero. Dal dopoguerra si passò dal regime di blocco degli affitti all'equo canone, ovvero alla fissazione per di parametri che permettevano una individuazione per legge dal canone. Si diceva che era un sistema troppo rigido e da lì si è giunti, negli anni 90, al libero mercato: un girone di inferno per i più poveri e i precari (in particolare i più giovani e gli anziani). Occorre rimettere in discussione questa scelta

---

e introdurre un nuovo metodo: il canone fissato per tutti da una contrattazione nazionale e territoriale tra organizzazioni dei proprietari e degli inquilini. Un modo per fissare un tetto massimo al mercato senza avere le rigidità di disposizioni legislative.

La terza è l'uso differente della leva fiscale ai fini di favorire un uso sociale della proprietà privata.

Forti agevolazioni a chi accetta affitti convenzionati con le Pubbliche Amministrazioni, in modo da favorire forme di privato sociale che vadano incontro a determinate categorie: studenti, giovani coppie, anziani, lavoratori precari, redditi cosiddetti intermittenti, rifugiati, ecc. .

Il cosiddetto "social housing", se non è pensato come sostitutivo dell'intervento dell'edilizia residenziale pubblica, può rappresentare una opportunità per andare incontro a esigenze di larghe fasce di popolazione, in particolare del lavoro dipendente, non così ricche da poter reggere il mercato privato ma non così povere da poter aspirare a un affitto sociale.

In questa direzione, si possono aprire opportunità importanti e sinergie significative tra programmazione pubblica, che deve rimanere prioritaria per evitare usi speculativi delle risorse collettive, e intervento privato, anche con un ruolo dinamico della Cassa Depositi e Prestiti e l'utilizzo di nuovi strumenti creditizi.

Sono necessarie detrazioni fiscali per chi paga l'affitto (anche per favorire il conflitto di interessi e combattere la piaga del canone nero) e forti penalizzazioni per chi tiene, specialmente nelle città, case vuote .

## **7. Nell'emergenza della crisi**

Esiste una specificità dentro la crisi e che riguarda la necessità di un intervento immediato che riguarda le famiglie in difficoltà per pagare i mutui e quelle impossibilitate a pagare l'affitto. Il problema riguarda centinaia di migliaia di famiglie, molte delle quali, tra l'altro possono cadere, ancora di più di quanto avviene oggi, nelle mani delle organizzazioni criminali dell'usura (12).

Servono due interventi immediati: il blocco delle aste per coloro impossibilitati a pagare i mutui, con interventi per ricontrattare e dilazionare i pagamenti, l'utilizzo di fondi di garanzia nazionali, regionali e comunali; il blocco degli sfratti per la morosità incolpevole: il 50% delle famiglie sfrattate per morosità ha meno di 15000 euro l'anno di reddito e aumentano del 24% quelle con redditi medi che, nel corso del contratto, hanno perso il posto di lavoro (13).

Un intervento che serva a garantire un principio: la garanzia del passaggio da casa a casa come principio ispiratore di una moderna idea di tutela dei diritti fondamentali della persona (come "diritto alla vita").

## **8. Mettere in sicurezza il territorio è la grande opera necessaria**

Mettere in sicurezza gli edifici pubblici (come le scuole e gli ospedali) e gli alloggi dal rischio sismico e quello idrogeologico è oggi, probabilmente, la più grande opera di modernizzazione infrastrutturale di cui il Paese ha bisogno. E' questa una vera alternativa alle cosiddette grandi opere, che intervengono distruttivamente sul territorio. E' un'altra idea di come l'Italia può migliorare e come può prodursi occupazione buona, investendo sul recupero e il risanamento.

Non è solo una questione di civiltà e del tentativo di risparmiare in futuro vite umane dal ripetersi inevitabile di fenomeni naturali del tutto prevedibili sul nostro territorio.

Si tratta anche di investire oggi per prevenire enormi spese in futuro per riparare i danni amplificati da scelte dissennate e spesso frutto di collusione tra politica, affari e criminalità e di avere una idea della ricerca nelle tecnologie più avanzate nella prevenzione.

---

## 9. Politiche abitative e welfare municipale

Una nuova politica sociale della casa oggi non può fondarsi solo, o principalmente, sull'indirizzo del governo nazionale. Ciò a partire da motivi istituzionali e dalla nuova divisione di competenze tra Stato, Regioni e autonomie locali. Il tema del governo del territorio e delle politiche abitative, infatti, trova nel sistema delle autonomie la sua fondamentale fonte normativa.

Non è stato un caso che la pretesa del governo attuale di imporre una modalità di intervento alle Regioni non è passata e che la forma sia stata quella dell'intesa Stato Regioni.

Una linea sbagliata perché illusoria: non c'era alcun "piano casa" nei provvedimenti del governo ma solo il "riciclo" di finanziamenti già stanziati da quelli precedenti e veniva ripetuta l'ossessione (che già era dietro ai precedenti condoni) che occorre costruire di più, con meno vincoli e meno controlli.

Una linea che, purtroppo, non poche Regioni hanno seguito.

Serve una nuova idea del welfare municipale: il governo del territorio deve essere in mano pubblica, basta con la cosiddetta "urbanistica contrattata", l'idea, cioè, che gli strumenti urbanistici siano al servizio di programmi e progetti diretti dagli interessi privati.

Serve intervenire con idee forti: ripopolare i centri storici, anche riscoprendo la vocazione e le eccellenze del territorio con una progettualità rivolta ai piccoli centri, alle comunità più interne che rischiano di scomparire in una marginalizzazione progressiva; invertire la tendenza nelle grandi città allo svuotamento di funzioni residenziali, specialmente per le fasce popolari, nelle aree centrali e allo svuotamento di socialità delle periferie, abbandonate al degrado e alla solitudine; avere l'idea prioritaria del recupero, con priorità abitativa, del patrimonio pubblico vuoto o che si libera; l'utilizzo a tale fine delle aree dismesse; servono politiche sociali di inclusione in particolare per le fasce sociali in difficoltà (chi per reddito potrebbe stare in una casa popolare ma è costretto al libero mercato per la carenza di affitti a canone sociale, chi è sottoposto a sfratto, chi ha difficoltà per avere un mutuo o trovare una casa in affitto per la propria condizione di precarietà lavorativa); politiche efficaci di contrasto al mercato nero degli affitti, in particolare con riguardo alle grandi città, a quelle universitarie, a quelle con vocazioni turistiche.

Occorre un welfare solidale, che sconfigga ogni tentazione xenofoba e razzista nell'assegnazione delle case popolari e nei bandi di sostegno ai redditi.

---

## Note

- 1) Paolo Berdini: Il consumo di suolo in Italia 1996 – 2007, novembre 2009
- 2) I dati Istat, per fare un esempio, dicono che a Roma risultano 245 mila case vuote, come se un intero Municipio della città fosse spettralmente deserto.
- 3) Istat: La povertà in Italia nel 2008, luglio 2009
- 4) Dati Federcasa, novembre 2009
- 5) Elaborazione Unione Inquilini sui dati del Ministero dell'interno, giugno 2009
- 6) Dati dell'Agenzia delle Entrate rispetto ai redditi dichiarati nel 2007
- 7) Si veda, per esempio, l'ultima rilevazione dell'indagine promossa dal Sunia sugli affitti in Italia, novembre 2009
- 8) Scenari Immobiliari, ottobre 2009
- 9) Già nel 2006, la Corte dei Conti aveva parlato chiaro: “I rischi principali delle operazioni di cartolarizzazione sono costituiti dalla loro scarsa trasparenza e dalla *sovracollateralizzazione*. Nel caso degli immobili pubblici, le garanzie di diritto o di fatto accordate all'acquirente società veicolo, sono stati tali da mantenere il rischio al cedente” (cioè allo Stato, ndr.). Delibera 4/2006 del 31 marzo 2006.
- 10) Manovra finanziaria 2009
- 11) Dati International Alliance of Inhabitants su casa e accessibilità nell'UE, 2009
- 12) Il sottosegretario Alfredo Mantovani all'ANSA: “Siamo molto preoccupati: i dati sull'usura relativi ai primi 9 mesi del 2009 fanno registrare una dimensione che è già maggiore dell'intero 2008.”
- 13) Elaborazione sui dati del Ministero dell'Interno, giugno 2009