



# *CASA, REDDITO, DIRITTO ALLA CITTÀ VS RENDITA E NUOVO CONSUMO DI SUOLO*

**7<sup>a</sup> ASSEMBLEA CONGRESSUALE  
AS.I.A.-USB**



**29/30 OTTOBRE 2022**  
**C.S.A INTIFADA**  
**Via Casalbruciato, 15 - Roma**  
**SABATO 29 ASSEMBLEA ASIA.-USB**  
**DOMENICA 30 CONGRESSO Fds-USB**



# **LA NOSTRA ARMA È L'ORGANIZZAZIONE**

ROMA – 29/30 OTTOBRE 2022

**C.S.A. Intifada**

Via Casalbruciato, 15 Roma

**FEDERAZIONE DEL SOCIALE**  
**DOCUMENTO CONGRESSUALE**

**3<sup>o</sup> CONGRESSO  
NAZIONALE USB**

## CASA, REDDITO, DIRITTO ALLA CITTÀ VS RENDITA E NUOVO CONSUMO DI SUOLO

Nel corso degli ultimi dieci anni stiamo attraversando un lungo periodo di profonda crisi economica e sociale nella quale la difficoltà di accesso alla casa rappresenta uno degli aspetti più significativi. La pandemia del Covid ha peggiorato la crisi abitativa, confermando tendenze che erano chiare sin dalla esplosione della crisi finanziaria del 2008 e che negli anni seguenti hanno portato ad un aggravamento del dramma abitativo. Progressivamente, si è scelto di favorire la finanziarizzazione dell'abitare, la vendita e la privatizzazione del patrimonio pubblico nonché l'abolizione di qualsiasi forma di controllo pubblico sul mercato degli alloggi, contro ogni logica di giustizia sociale. Gli anni di pandemia, d'altro canto, hanno reso evidente come non ci sia nessuna volontà di rottura rispetto al passato in termini di politiche pubbliche per la casa. Di fatto le scelte politiche attuate spingono nella direzione opposta, consegnando le famiglie nelle mani della proprietà immobiliare, costringendole alla povertà ed all'indebitamento, negando dunque la centralità dell'abitare per tutti e tutte come forma del diritto e come strumento di tutela della salute individuale e collettiva, base per poter condurre una vita dignitosa.

Da decenni ormai è evidente come la questione abitativa nel nostro paese non sia una emergenza, ma una crisi strutturale che ha trasformato da un lato la casa in un bene di scambio, sottoposto alle esigenze del profitto e della rendita parassitaria, e dall'altro ha proceduto alla cancellazione della casa popolare nella sua funzione di salario indiretto e di elemento in grado di alleviare la tensione abitativa e calmierare il mercato.

ASIA in questi anni ha condotto sul terreno sociale lo scontro sul diritto alla città, rivendicando politiche che mettano al centro la questione “Casa”, intesa come diritto universale e più in generale affrontando le contraddizioni dei contesti urbani. Ha costruito battaglie sui servizi di base, come salute e ambiente. In sostanza si è battuta per l'accesso al welfare pubblico come piano generale di rivendicazione delle classi popolari. L'attuale rincaro dei prezzi, processo che produce nuove povertà e che nei mesi a venire è destinato a crescere vertiginosamente e coinvolgere tutti i settori (dall'aumento dei prezzi energetici e del caro bollette fino all'aumento dei carburanti e dei prezzi dei beni di prima necessità) ci spinge a continuare il lavoro fin qui svolto, estendendo le lotte per il diritto all'abitare a quelle in difesa dell'ambiente e contro l'inflazione, perché la lotta per la casa è inscindibile dalla lotta contro il carovita.

La privatizzazione degli enti previdenziali, le difficoltà economiche causate dalla pandemia e un mondo del lavoro sempre più precario, spesso fatto di rapporti di lavoro scadenti o occasionali e di salari così bassi da non garantire la soglia minima di sussistenza, ha fatto sì che sempre più settori sociali vengano colpiti da difficoltà abitative.

### ***L'EUROPA E LE FONTI DEL DIRITTO ALLA CASA***

Il Diritto alla Casa, ovvero ad un'abitazione idonea al proprio nucleo familiare, in ambienti salubri, così come il diritto agli spazi urbani e non, o più semplicemente all'accesso alla Città Pubblica, intesa come insieme comunitario fatto di luoghi di aggregazione, godimento dei propri Diritti Sociali e Civili nonché luogo di svago e di opportunità sociali, non ha fonti omogenee nella scala gerarchica del Diritto Internazionale, né vincoli *diretti* grazie ai quali i Paesi aderenti all'Unione Europea o sottoscrittori i Patti e le Convenzioni Internazionali possano essere automaticamente chiamati ad assolvere le proprie responsabilità. Questo non vuol dire che ogni tentativo di stabilire il principio irrinunciabile secondo cui ogni essere umano abbia diritto ad una abitazione dignitosa per sé ed i propri cari, sia vano o un mero esercizio teorico. Come spesso accade è la determinazione dei militanti a fare la differenza. Sia in termini

di strumenti di Lotta che in termini di Rapporti di Forza. Gli attivisti di ASIA, assieme ad altre realtà, sono riusciti ad esempio ad utilizzare la Petizione Onu per ottenere la sospensione di diversi sfratti particolarmente odiosi, in quanto subiti da persone anziane o da famiglie con minori estremamente povere. Questo strumento, assieme al tradizionale ed efficace picchetto anti-sfratto, ha messo in discussione il ruolo dello Stato Italiano di fronte al tema abitativo, sottolineandone le sue responsabilità (responsabilità da cui lo Stato stesso cerca di fuggire). Ciò evidenzia che seppur complessa, la materia del Diritto alla Casa codificato nelle Fonti è degna di essere approfondita e analizzata, col duplice intento di incrementare la produzione di norme che lo garantiscono ed ottenere il massimo profitto da ciò che già esiste.

### ***IL DIRITTO ALLA CASA IN ITALIA: COSTITUZIONE E CORTE COSTITUZIONALE***

La nostra Carta Costituzionale purtroppo non tutela *direttamente* ed in *positivo* il Diritto alla Casa. Manca infatti una formulazione chiara ed inequivocabile che tuteli tutti i cittadini della Repubblica dal punto di vista abitativo. Tuttavia, in diversi articoli è riscontrabile *indirettamente* (Art. 42, Art. 47, Art. 117). Altri articoli da cui il Diritto alla Casa (o se vogliamo ad un'abitazione) è altresì *desumibile* sono il 3 (Uguaglianza), il 14 (Libertà di Domicilio), così come negli articoli sui diritti afferenti la famiglia (29 e 31), la salute ed il lavoro (32 e 4). La Corte Costituzionale con sentenza n. 217 del 1988 ha riconosciuto il Diritto alla Casa come "diritto sociale fondamentale". Altre sentenze hanno più volte richiamato il Diritto alla Casa in senso protettivo essendo "doveroso da parte della collettività intera impedire che delle persone possano rimanere prive di abitazione" (sentenza n. 49 del 1987).

#### ***Comparazione con gli altri paesi:***

La diversità nei confronti di altri paesi è purtroppo lampante, sia in termini di Diritto ed indirizzo generale, sia in termini prettamente pratici come ad esempio il livello organizzativo ed amministrativo. Di fatti in Italia il Diritto alla Casa non è garantito non solo per questioni quantitative ma anche qualitative: quel poco Patrimonio Pubblico esistente è mal gestito e costantemente sotto attacco. Il tutto ovviamente è finalizzato a favorire processi di privatizzazione dei servizi e di dismissione di ingenti fette di patrimonio pubblico, i quali a loro volta comportano ulteriore crisi ed abbandono. In paesi come Belgio, Portogallo, Spagna e Svezia, il Diritto all'Abitazione è espressamente riconosciuto nelle rispettive Carte Costituzionali ed anche in altri paesi dove questo riconoscimento è assente, le condizioni sono comunque migliori rispetto al nostro paese, in quanto si dispone di stock di Patrimonio Pubblico più consistenti e soprattutto meglio gestiti. Infine va tenuto presente che documenti di ordine sovranazionale, di vario tipo, riconoscono il Diritto alla Casa, sia direttamente che indirettamente. Qui ci accontentiamo di citare la Carta Sociale Europea sia all'articolo 31 della prima parte (tutte le persone hanno diritto all'abitazione), che della seconda parte, in cui si delineano accenni alla calmierazione degli affitti (rendere il costo dell'abitazione accessibile alle persone che non dispongono di risorse sufficienti).

#### ***L'emergenza sfratti***

Per fotografare la situazione attuale occorre prendere le mosse dai penultimi dati reali pubblicati dal Ministero dell'Interno, relativi alle richieste di esecuzione di sfratto, riguardano il 2019, quindi immediatamente precedenti al diffondersi dell'epidemia da Covid 19 e dal blocco delle esecuzioni che ne è seguito (la tabella del 2020 è poco significativa per effetto delle misure di blocco delle esecuzioni che sono state adottate). A questi vanno aggiunti i dati post-pandemia, ossia delle esecuzioni di sfratto maturate durante i vari lockdown ed arrivate a convalida, le quali sono esecutive ed eseguibili dal 1 gennaio 2022 (ponendo fine ad ogni elemento di rallentamento e/o gradualità degli sfratti introdotto a marzo 2020).

I dati non sono per niente incoraggianti. Nel nostro paese il totale di richieste di esecuzione ammonta a 100.595, cui sono seguiti 48.543 provvedimenti e ben 25.930 sfratti (un quarto delle richieste, più della metà dei provvedimenti sono stati dunque eseguiti): 275 richieste e 133 provvedimenti di sfratto al giorno; 71 esecuzioni al dì in media! La maggior parte per morosità.

Gli ultimi dati pubblicati (luglio 2022) riguardano il 2021 ed evidenziano un rialzo del trend degli sfratti che aumentano rispetto l'anno precedente (2020, l'anno del lockdown) non raggiungendo ancora i numeri del 2019.

Sempre relativamente al 2019, analizzando i dati per provincia, emerge che le più colpite sono quelle grandi città definite ad alta tensione abitativa: Roma, Napoli, Milano e la sua area metropolitana, Torino, Genova, Bari, Palermo ecc. ma non mancano anche piccoli centri come Imperia, Cosenza. Se invece consideriamo la tabella che aggrega i dati su base regionale la Lombardia è la regione che primeggia in tutti e tre gli indicatori che qui consideriamo, ossia numero di richieste di sfratto, provvedimenti emessi e sfratti eseguiti (rispettivamente più di 7.000, 30.000, 6.000). Il numero abbondantemente superiore di provvedimenti rispetto alle richieste si deve al fatto che spesso i provvedimenti seguono procedure di richiesta precedenti l'anno in esame, ecco perché il leggero calo rispetto all'anno precedente è insignificante, specie se teniamo conto che è il numero totale di rapporti di locazione ad aver visto una decrescita in termini generali. Questa capillarità dell'emergenza ha determinato la nascita di nuove strutture organizzative dell'ASIA anche in realtà urbane più piccole, ossia non in grandi metropoli. L'organizzazione cresce arricchendosi di esperienze di tipo diverso, fatte di approcci nuovi che si vanno ad affiancare alle vecchie prassi in uso.

Infine, elaborando una proiezione comprendente gli ultimi 20 anni, registriamo che le richieste di esecuzione sono state più di due milioni (2.191.272), mentre le esecuzioni si attestano a circa un quarto del totale (519.430). Numeri spaventosi strettamente in relazione con l'entrata in vigore dell'attuale legge sui canoni, la numero 431 del 1998. Da questi numeri emerge con chiarezza il fallimento di questa legge che regola il mercato dei canoni privati, norma difesa dai sindacati concertativi e dai proprietari, e che ha permesso alla rendita parassitaria di tenere in ostaggio milioni di famiglie con affitti da rapina o costringendole - in alternativa - a scegliere di acquistare gli alloggi accendendo mutui divenuti per molti insostenibili.

Il nesso causa-effetto è lampante: liberalizzare i canoni di locazione ha determinato un numero di sfratti mai visto nel nostro paese. I partiti di centrosinistra e di sinistra di allora abbandonarono le famiglie nelle mani del mercato nella falsa convinzione che i canoni si sarebbero automaticamente adeguati ai salari e che in ogni caso il fondo per il sostegno all'affitto sarebbe stato sufficiente a calmierare i canoni. Se alla fine degli anni '90 qualcuno poteva stupidamente credere che questo sistema potesse funzionare oggi sappiamo certamente che questo sistema ha fallito, i canoni, con ogni evidenza, non seguono l'andamento dei salari e sono influenzati da una molteplicità di fattori che contribuiscono a renderli insostenibili per milioni di persone. Lo stesso sistema dei contributi all'affitto ha fallito, i fondi sono stati progressivamente azzerati e i contributi oggi in campo, principalmente per sostenere le morosità "incolpevoli", giacciono inutilizzati a causa di normative che non rispondono in alcun modo alle esigenze dei cittadini. Aldilà degli stanziamenti e del loro utilizzo è necessario rilevare come il sistema dei contributi all'affitto abbia rappresentato negli anni esclusivamente una forma di integrazione al reddito dei proprietari di casa, uno dei tanti fattori che hanno permesso l'applicazione di canoni non sostenibili rispetto ai redditi delle famiglie. Dagli anni in cui è stato istituito il contributo all'affitto sono stati stanziati circa quattro miliardi di euro, incassati dai proprietari e con i quali potevano essere realizzati almeno 70/80.000 alloggi popolari.

### *L'incidenza sui salari*

Questi dati, già di per sé drammatici, possono dare un'immagine ancor più dettagliata della situazione socio economica pre-Covid nel nostro paese, se incrociati con altri dati riguardanti rispettivamente la media dei salari di chi vive in affitto ed il valore percentuale di incidenza dei canoni di locazione sui salari stessi (tenendo conto che il canone non è l'unica fonte di spesa per un alloggio in locazione, ma vi sono anche gli oneri vari e le utenze). Senza considerare che spesso si è in presenza di rapporti di lavoro scadenti, occasionali, precari, e questo genera discontinuità sui redditi dei nuclei familiari, i quali possono e sono oggetto di repentine flessioni che sfuggono alle rivelazioni di breve periodo.

Secondo una pubblicazione della Deutsche Bank lo “sforzo salariale” sull’affitto a Milano va oltre il 40% e a Roma supera il 37%. La media stipendi considerata è però altissima (più di 3 mila euro al mese), mentre sempre per il 2019 la media salari è di poco superiore i 29 mila euro lordi (con uno stipendio medio di 1.400/1500 euro mensili). Uno studio di più recente pubblicazione (2020 Nomisma-FederCasa) illustra i diversi livelli di incidenza che la voce “casa” può avere su un bilancio familiare. Ma sia che si oscilli dal 30 al 35%, o dal 35% fino al 41%, queste percentuali aumentano inesorabilmente se prendiamo in considerazione sia le spese per oneri relativi a una locazione che le utenze, e sono quindi da prendere in considerazione come dato di partenza. Possiamo quindi stimare un’incidenza dei canoni di locazione sui salari che si attesti intorno al 50%/70%.

Questi dati ci danno la misura di come riuscire a incidere sul costo dell’abitare attraverso l’incremento dell’offerta pubblica e l’abrogazione del canone libero e di come questo determinerebbe immediatamente un incremento del salario disponibile per i lavoratori, sia dipendenti che autonomi.

### *Mercato in nero, sommerso, deregolamentato, sgomberi*

Se per sfratto intendiamo l’esecuzione degli atti prodotti da un tribunale civile, che ha come effetto l’allontanamento forzoso da un alloggio di un inquilino, non sono comprese nelle tabelle né gli sgomberi (procedimenti penali), né gli allontanamenti relativi all’affitto in nero o al subaffitto, a contratti di locazione di alloggi pignorati al proprietario e agli sfratti da alloggi di servizio (portinai, lavoratori domestici, ecc.). Fenomeno quest’ultimo, quello degli affitti in nero e del subaffitto, che esiste da sempre nelle grandi città, cui sottostanno migranti, lavoratori precari, studenti fuori sede, lavoratori poveri. Un ulteriore fattore che ha spinto verso l’incremento di queste tipologie di rapporto locativo (stime 2015, 26% del totale) è stato il fiorire del mercato degli affitti brevi, degli Airbnb ecc., il quale ha causato una contrazione dell’offerta in determinate zone della città, come i centri storici o le zone universitarie. Per quanto riguarda gli sgomberi, l’inchiesta parlamentare sulle periferie del 2017 ne prevedeva 48 mila, il famoso contratto di governo Movimento 5 Stelle - Lega (governo Conte I) citava quel dato per gli alloggi, cui sfugge però il numero di occupanti di interi stabili. Questi ultimi, stimati in almeno 5000 famiglie (solo a Roma), sono la vera novità dell’ultima stagione di Lotta condotta da Asia al fianco del Movimento per il Diritto all’Abitare. In seguito ai violenti sgomberi di Piazza Indipendenza e via di Cardinal Capranica (per citarne i due forse più rappresentativi) ed a tutte le mobilitazioni fortemente conflittuali messe in campo, si è ottenuto per le occupazioni romane di via del Caravaggio, via di Torre Vecchia e viale delle Province, il passaggio da casa a casa degli occupanti. Il risultato è stato dunque notevole in quanto si è capovolto l’indirizzo che i Governi centrali avevano imposto ai vari enti territoriali. In questo senso l’obiettivo non può che essere quello di fare sì che il passaggio da casa a casa diventi obbligatoriamente il modello da seguire per chi, singolo o famiglia, stia subendo uno sfratto od uno sgombero.

### *Pignoramenti*

Ai dati relativi agli sfratti andrebbero affiancati infine quelli concernenti i pignoramenti, i quali ci restituirebbero un quadro più completo del disagio abitativo reale nel paese. Le stime per il 2020 parlano di circa 280.000 aste di cui 120.000 già esecutive. Di fatto si sta discutendo su norme che rendano più rapide ed agevoli le procedure burocratiche per vendere gli immobili oggetto di asta, mentre la norma che prevede che le ATER possano acquistare gli alloggi all’asta, lasciandovi abitare gli ex mutuatari come affittuari (evitando così lo shock della perdita della prima casa), non viene attuata in quanto priva di copertura finanziaria.

Da quando l’esecuzione degli sfratti è ripresa, in tutte le città di Italia abbiamo assistito a ciò che noi abbiamo soprannominato “la mattanza”. Una macelleria sociale continua in cui quotidianamente vengono buttate per strada famiglie senza reddito, composte anche da invalidi, minori, persone anziane. Nessuno ha garantito il diritto alla casa né è stato applicato il principio di passaggio da casa a casa. Gli sfratti hanno gettato nella disperazione migliaia di famiglie, disgregando i nuclei,

fagocitando i territori, violando i diritti essenziali ed irrinunciabili di ogni essere umano, tanto che un ente internazionale come l'ONU, stimolato da petizioni già usate in altri paesi, ma di nuovo uso in Italia, ha bloccato decine di esecuzioni proprio perché, per usare le parole dell'Alto Commissario per i Diritti Sociali "avrebbero causato gravi e irreparabili danni". Giungendo infine al paradosso che lo Stato italiano, anziché predisporre politiche in grado di garantire il Diritto alla Casa, si è opposto all'apposita commissione dell'ONU garantendo che in Italia vige uno stato di diritto perfettamente democratico, definendo dunque legittime le migliaia di sfratti senza una soluzione alternativa!

Per quanto riguarda i pignoramenti delle prime case la "liberazione dell'alloggio" segue una procedura particolarmente odiosa e che pone serie difficoltà a una resistenza effettiva all'esecuzione. Dal 2016 infatti non è più il Tribunale, nella persona dell'ufficiale giudiziario, ad eseguire l'ordine di liberazione dell'alloggio ma il custode del bene, per intenderci, il professionista privato che si occupa della custodia e della vendita all'asta dell'alloggio pignorato. L'esternalizzazione dell'esecuzione e l'accorciamento dei tempi previsti dalla legge per la liberazione dell'alloggio hanno abbreviato moltissimo i tempi dello sfratto; il custode del bene, oltretutto, non è tenuto a notificare le date della possibile esecuzione rendendo quasi inapplicabile il metodo del picchetto per contrastare l'esecuzione.

La procedura di cui sopra si applica di fatto anche agli inquilini di alloggi pignorati il cui contratto non risulta opponibile alla procedura, persone con un regolare contratto, spesso vittime di truffa, che si ritrovano con un titolo esecutivo che, decorsi 60, giorni può essere eseguito.

### *Gentrificazione e Turistificazione*

Le maggiori città Italiane nonché quelle a vocazione spiccatamente turistiche hanno visto negli ultimi anni un ulteriore incremento o velocizzazione dei processi di espulsioni dei residenti storici dai propri luoghi di origine, con conseguente mutazione del tessuto urbano, sociale ed economico. Queste trasformazioni, note col termine di gentrificazione, introdotto nel lessico sociologico a partire dagli anni sessanta del Novecento, interessano le città da decenni ma hanno visto un forte incremento con l'irrompere della new economy che ha permesso il fiorire indisturbato ed incontrollato degli Air b&b ed affini (turistificazione). A ciò va affiancato l'aumento dei contratti di affitto brevi previsti dalla normativa vigente sui canoni (L. 431/1998) e dai discendenti patti territoriali. Questi processi, una volta limitati ai centri storici delle città, imperversano oggi nelle periferie di recente riqualificazione, che sia essa su stimolo pubblico in concomitanza di grandi eventi o a riqualificazioni urbanistiche pianificate (risistemazione degli spazi e della viabilità, apertura di una nuova Metropolitana), o infine privato, in seguito magari alle mode del momento (quartieri di recente ingresso nel circuito della cosiddetta "movida") o tendenze economiche dettate dai grandi gruppi economici del mattone (operazione di valorizzazione e messa a rendita). Si possono fare diversi esempi: Milano, in concomitanza con l'evento fieristico mondiale (Expo-2015) ha attratto enormi capitali pubblici e privati, con la creazione di interi quartieri dedicati ai ceti più abbienti, tenendo rigorosamente fuori dai benefici il resto della città. Non solo, l'effetto a cascata ha prodotto un aumento dei prezzi anche nei quartieri limitrofi e nelle periferie storiche della città, con un effetto escludente per il resto della popolazione. Analogamente, a Roma, all'interno di quartieri ormai perfettamente intessuti e saldati alla città (città consolidata), i prezzi alla vendita ed alla locazione degli alloggi sono negli anni schizzati alle stelle, provocando la graduale ed inesorabile espulsione degli abitanti, impossibilitati a sostenere i nuovi canoni e completamente abbandonati dalle Istituzioni. Il fenomeno invece di essere contrastato dal legislatore viene incentivato attraverso l'adozione di una tassazione agevolata

### *L'offerta pubblica*

I dati sulla quota ERP sono impietosi: oscillazione dal 3 al 4% sullo stock totale del paese, con una parte rilevante del patrimonio di Edilizia Agevolata sottratta illegalmente alla funzione con cui era stata concepita (alleviare la tensione abitativa e calmierare il mercato). Basti pensare alle numerose

inchieste sui Piani di Zona che, a Roma e nel resto del paese, hanno portato alla luce vere e proprie truffe ai danni dei cittadini. Sono circa 200 mila le famiglie che hanno usufruito degli interventi di Edilizia Pubblica Agevolata solo nella Capitale, ove a partire dal 2012 le denunce di ASIA hanno messo alla luce un sistema di speculazione e corruzione che ha coinvolto finte cooperative e ditte costruttrici. Questo tipo di intervento, se fosse stato attuato in rispetto delle norme, avrebbe comportato una graduale uscita dal sistema dell'emergenza nonché un effetto calmierante sui prezzi del libero mercato.

D'altro canto quel poco Patrimonio Pubblico esistente e ricadente nell'Edilizia Sovvenzionata (Case Popolari) è oggetto di cattiva gestione e dismissioni: a) Oltre 7.500 alloggi ATER in vendita a Roma su 45.000 (circa il 15%) e pochissime assegnazioni nello stesso comune nel 2021; b) Azzeramento di un piano di emergenza, nessuna alternativa per chi viene sfrattato se non dormitori, co-housing, case famiglia ecc. con conseguente sgretolamento dei nuclei e/o ghettizzazione degli stessi; c) Messa a "bilancio" (valorizzazione) di quella parte di patrimonio "non disponibile" ossia pubblico, ma sottratto alle assegnazioni, con incentivazione del fenomeno della gentrificazione e svuotamento dei centri storici o della città consolidata (espulsione dei ceti popolari verso le nuove zone ultra-periferiche); d) 10.000 alloggi pubblici inutilizzati a Milano (Aler ed MM), di cui 3.000 ridotti all'inutilizzabilità; e) Processi di cartolarizzazione per enti pubblici e dismissioni del patrimonio con grave indebitamento degli enti gestori, come conseguenza diretta sia di decenni di cattiva gestione che della svolta aziendalistica imposta agli ex-IACP, enti oltretutto costretti a pagare l'IMU!

Il risultato è che a fronte del processo di impoverimento che sta colpendo categorie fino a qualche anno fa al riparo da questa emergenza, le istituzioni a tutti i livelli, da quello centrale al periferico, non hanno strumenti per fronteggiarla, né sembrerebbero volersene dotare. La crisi attuale è destinata a peggiorare, specie se teniamo in considerazione lo scenario bellico internazionale e il modo in cui le Forze di Governo lo stanno affrontando. Questo dopo quasi quindici anni di politiche di austerità confermata dai fondi del PNNR destinati all'edilizia pubblica: zero!

### ***Processi di privatizzazione del Patrimonio degli Enti Previdenziali e Assicurativi: un patrimonio regalato alla speculazione.***

La mancanza ormai decennale di una politica pubblica della casa e i processi di privatizzazione del patrimonio degli enti previdenziali e assicurativi hanno contribuito a peggiorare a livello nazionale, nelle città metropolitane (grandi e piccole) e in particolare a Roma, dove è concentrato la maggior parte del patrimonio, l'emergenza abitativa. Questa situazione, aggravata dalle politiche di valorizzazione e speculazione sul patrimonio abitativo degli Enti previdenziali, dai Fondi immobiliari e SGR, da quelli assicurativi ecc, ha un effetto ancor più nocivo sulla società per via del perdurare della crisi economica, della sopraggiunta crisi pandemica, dei processi di precarizzazione del mondo del lavoro, dell'attacco generale alle pensioni e dell'avanzare della disoccupazione.

Le proposte di rinnovo a condizioni economiche e normative inique ed esorbitanti dei contratti di locazione scaduti, nonché il processo di dismissione dei patrimoni immobiliari da parte degli Enti previdenziali privatizzati e non (Enasarco, Enpaia, Enpam, Enpaf, Enpav, Inpgi, Casse ragioniere-geometri-notariato-architetti, ecc, e Inps), stanno creando, ormai da lungo tempo, devastanti ricadute sui bilanci familiari degli inquilini. Questi infatti corrono il serio rischio di perdere l'attuale abitazione, a causa di offerte di vendita a prezzi insostenibili che non tengono conto né che gli alloggi sono abitati da oltre quarant'anni né dello stato reale degli immobili, o peggio a forti incrementi dei canoni con conseguenti nuovi affitti spesso superiori agli attuali livelli del mercato libero.

In prima fila si distinguono i cosiddetti enti privatizzati sopra citati, i quali sono stati definitivamente certificati come enti pubblici a tutti gli effetti da una sentenza del Consiglio di Stato del 28 novembre 2012. Nonostante questo gli enti continuano a gestire il proprio patrimonio solo per fare cassa, utilizzando

gli inquilini come bancomat, al fine di ripianare gli ingenti investimenti fallimentari fatti negli anni in strumenti mobiliari considerati da tutti a forte rischio.

Occorre ricordare che almeno il 50% degli alloggi di questi enti è stato assegnato agli sfrattati, fino alla fine degli anni novanta, attraverso le commissioni prefettizie o quelle dei comuni. Questo patrimonio era stato costituito nel dopoguerra fino a fine degli anni Novanta per svolgere una funzione di calmierazione del mercato della casa.

### *Ordine pubblico vs emergenza sociale ed economica*

Come risultato della pochezza degli interventi pubblici e della retorica con cui si continua a proclamare inviolabile la proprietà privata (in realtà i meccanismi di rendita speculativa e parassitaria), la situazione abitativa vive in perenne, cronica, strutturale fase emergenziale. La conseguenza diretta è che spesso i Prefetti si sostituiscono alla politica stabilendo piani di esecuzione a scadenza per dare modo alle istituzioni coinvolte nei tavoli di intervenire, senza che questo però sortisca quasi mai alcun effetto. La circolare emanata dall'allora Ministro dell'Interno Marco Minniti, in seguito al violentissimo sgombero avvenuto in Piazza Indipendenza a Roma ad agosto 2017, prevedeva in effetti la sospensione delle esecuzioni in attesa di soluzioni alternative. Ciò non ha impedito il ripetersi di uno sgombero per certi versi peggiore pochi anni dopo (Cardinal Capranica). Vista la totale mancanza di progettazione da parte delle forze politiche, di qualsiasi colore e a qualsiasi livello, la direttiva è stata col tempo accantonata e ad oggi non è stata pensata nessuna norma che vada a modificare strutturalmente le modalità e le competenze di intervento, il finanziamento di eventuali piani a breve, lungo e medio periodo ecc.

### *La questione giovanile*

La condizione giovanile odierna, in un contesto di guerra e crisi economica, è diretta conseguenza delle deliberate scelte dei governi, guidati dall'Unione Europea con le sue politiche di austerità e di tagli alla spesa sociale per anteporre gli interessi economici privati e dei grandi capitali rispetto ai Diritti Sociali di tutti.

I settori giovanili a cui ci riferiamo sono l'esercito di giovani del sud, delle province e delle periferie che vivono sulla propria pelle il forte peso di una crisi di prospettive fatta di un futuro di precarietà ed incertezze a partire dalle proprie condizioni materiali e le oggettive possibilità di emancipazione economica. Le politiche di distruzione del welfare, la precarizzazione del lavoro ed in particolare l'assenza di sufficiente edilizia residenziale pubblica e la liberalizzazione del mercato degli affitti (l.431/98) hanno lasciato ad intere generazioni un presente fatto di lavoro precario, in nero, sottopagato e secondo i dati, se anche un giovane riuscisse ad avere un guadagno netto di 1600 euro al mese, impiegherebbe ben 41 anni per acquistare un appartamento. Le alternative non sono molte, affitti alle stelle, residenze pubbliche non sufficienti, rimanere nel nucleo familiare.

Altro tassello è il ruolo del mondo della formazione (scuola e università) che non costituisce più un percorso di emancipazione e che non garantisce il diritto allo studio a tutti. Gli studenti, per la maggior parte costretti ad emigrare per l'università, da sud a nord, dalle province alle città e dalle periferie al centro, non hanno alcuna garanzia dall'ente universitario. Le residenze studentesche pubbliche sono infatti per appena il 4% degli studenti a livello italiano, percentuale notevolmente bassa, oltre al fatto che l'eventuale accesso rimane vincolato all'ISEE (familiare, per la maggior parte dei casi), indicatore non veramente rappresentativo.

Di fronte a tutto ciò assistiamo costantemente a processi di speculazione e che oggi, in termini di abitare, si traducono in innovazione, co-housing, attrattività, turismo. Infatti, oltre agli ormai

conosciuti processi di gentrificazione e turisticizzazione delle città, vengono oggi proposti nuovi modi di abitare, considerati attrattivi soprattutto per i giovani flessibili, smart, social, ma che nascondono speculazioni finanziarie oltre che investimenti pubblici in favore di soggetti privati (ne è un esempio il famoso Student Hotel).

Contro qualsiasi mistificazione che etichetta i giovani come choosy, mammoni, fannulloni, è importante denunciare e rompere il silenzio mediatico e politico sulle prospettive di emancipazione, organizzare e mobilitare le giovani generazioni. L'obiettivo è quello di farli uscire dal limbo esistenziale al quale vogliono condannarli.

Di fronte a tutto ciò il compito di ASIA è quello di intervenire con analisi in grado di sottolineare tutte le contraddizioni del sistema ed adottare proposte e programmi di lotta con rivendicazioni chiare. Il mondo giovanile studentesco, seppur in difficoltà, ha una grande capacità di conflitto. Saperlo coinvolgere nel nostro programma di sviluppo del Diritto all'Abitare vuol dire guadagnare un altro tassello nella costruzione di una grande organizzazione conflittuale e di massa.

### *Giovani Lavoratori, precari, disoccupati*

Tutto quanto esposto per il comparto studentesco è valido anche per il mondo dei giovani lavoratori. Questi, come tutto il restante mondo del lavoro, stanno subendo un attacco senza precedenti per quanto riguarda lo smantellamento dei diritti conquistati attraverso le grandi lotte operaie del passato. Il mancato sviluppo della forza produttiva in termini di redistribuzione del reddito ed il proibitivo costo degli affitti, combinati con la pochezza dell'offerta di edilizia pubblica, spingono i giovani lavoratori in un perenne status di dipendenza dai genitori i quali, anch'essi interessati dalle dinamiche di impoverimento generali, per sopperire sono costretti ad erodere il proprio risparmio, spesso accumulato attraverso una vita di sacrifici. Questa perdita di ricchezza da parte di enormi masse di lavoratori o pensionati è tutta a vantaggio di quei pochi soggetti che continuano a macinare profitti astronomici. In una parola la forbice della disuguaglianza continua ad allargarsi escludendo da qualsiasi forma di partecipazione attiva alla vita del paese milioni di giovani che nella loro vita altro non hanno conosciuto se non la crisi economica e l'emergenza abitativa.

-Abolire il vincolo all'ISEE familiare, ostacolo nell'accesso ai bandi per il diritto allo studio e alle case popolari, ma anche a tutte le forme di welfare.

Solo così potrà essere incentivata l'indipendenza economica giovanile, considerando la fase di transizione in relazione alle condizioni del mercato del lavoro (precario e a nero) e dell'alto costo degli studi.

- Anche il "centro" deve essere popolare: Bisogna destinare i numerosi edifici inutilizzati del centro all'Edilizia Residenziale Pubblica e incentivare l'accesso dei giovani alle case popolari, superando anche la visione negativa e respingente della funzione del pubblico.

- È fondamentale trattare il tema delle residenze universitarie pubbliche a livello nazionale, superando gli enti regionali, sia come garanzia di diritto allo studio (MUR) che di diritto all'abitare (MIMS). Investire per maggiori posti negli studentati pubblici, recuperando il patrimonio inutilizzato anche privato, garantire l'accesso ai bandi ed imporre la gratuità, eliminare i finanziamenti a società e aziende di servizi private, bloccare la possibilità di stipulare convenzioni tra le Università e i residence o gli hotel privati e fermare il proliferare degli studentati di lusso come il The Student Hotel.

### *La questione dei migranti*

Nel nostro paese, a dispetto di quanto narrato dall'informazione mainstream, i migranti vivono una forte discriminazione economica e sociale. La questione abitativa ne è purtroppo parte. Questo ha spesso

come risultato la completa e desolante emarginazione di ampie fasce di popolazione, le quali a dispetto della produttività messa in campo ed al servizio del sistema economico, si trovano spesso al centro del dibattito pubblico venendo additate o come fattore attivo della competizione al ribasso dei livelli salariali (come se questi fossero mediamente dignitosi!) o presentati come competitori nel godimento di diritti essenziali quali istruzione, sanità, casa. In poche parole si strumentalizza la loro povertà alimentando una continua guerra fra poveri. In realtà, proprio la componente migrante è fra le più organizzate, combattive e attive nel conflitto sociale. Basti pensare agli anni di lotta nel comparto strategico della logistica, in grande crescita data la forte espansione dell'e-commerce, o alle rivendicazioni messe in campo dai braccianti agricoli. Non da ultimi vanno ricordate le migliaia di persone che vivono ai margini delle grandi metropoli all'interno di accampamenti informali. Un esempio recente cui accennare è l'accampamento creatosi e stratificatosi dentro l'ex fabbrica della Penicillina in via Tiburtina, a Roma, sgomberato più volte, con tanto di spettacolarizzazione con visita scortata dell'allora Ministro dell'Interno Matteo Salvini. L'area della ex-fabbrica, come più volte segnalato dall'ASIA-USB, è un vero e proprio pericolo ecologico e chimico per l'intero quadrante Est della città, eppure è sempre stata oggetto di dibattito per il fatto che al suo interno trovassero riparo centinaia di senza casa. Solo la nostra iniziativa ha contrastato il discorso delle destre, puntando al cuore del problema principale, ossia le responsabilità della proprietà dell'immobile dismesso. Nonostante ciò questo non è stato mai oggetto di riqualificazione attraverso la progettazione di spazi ed interventi da creare e mettere al servizio del vicino quartiere di San Basilio.

### ***Le Baraccopoli dei braccianti***

I braccianti agricoli operanti nel mezzogiorno (ma non solo) rappresentano col loro lavoro quotidiano il cuore della filiera agroalimentare. Grazie al loro impegno e sacrificio ogni giorno possiamo acquistare i prodotti della terra. Le loro condizioni però sono di pieno sfruttamento sia per la mole di lavoro che sono costretti a prestare in qualsiasi stagione e condizione climatica sia per le paghe che ricevono. In sintesi nelle campagne lo sfruttamento regna sovrano. A ciò va aggiunto che spesso i lavoratori migranti vivono in condizioni disumane, accampati in baraccopoli privi degli standard igienico-sanitari minimi. Queste condizioni violano tutti i dettami costituzionali ed i trattati internazionali sui Diritti dell'Uomo. Nell'ottica di garantire universalmente il Diritto alla Casa, l'intervento dell'ASIA non può prescindere dal prendere iniziativa al riguardo, organizzando le rivendicazioni dei lavoratori agricoli al fine di garantire la messa in atto di un Piano Casa, come già ve ne sono stati in passato, che fornisca un'abitazione dignitosa in un contesto salubre e non ghettizzato per ogni migrante.

### ***Gli accampamenti informali in contesti urbani ed extraurbani. Marginalità e povertà.***

Secondo una stima di un Report di MsF risalente al 2019 sarebbero almeno 10 mila le persone che nel nostro paese sono escluse dal sistema di accoglienza. Se però consideriamo il sistema di accoglienza degli Sprar come qualcosa di più vicino a un regime detentivo che ad un intervento umanitario, i numeri cresceranno vertiginosamente. A ciò vanno aggiunte le cifre di chi esce dal sistema "di accoglienza" andando a ingrossare i numeri della marginalità sociale scivolando nelle sacche di povertà estrema ai limiti delle grandi città e non solo. Ad esempio, secondo la Carita nel 2014 a Roma sarebbero 7000 le persone in ricoveri di fortuna. Un dato del 2022 di un'altra associazione stima i cosiddetti Homeless in 16000! Fra essi figurano sia i senza tetto che gli abitanti concentrati negli accampamenti informali. Ovviamente all'interno di una fetta di popolazione così articolata figurano anche molti italiani. Dividere in modo netto le categorie richiamate è un esercizio a nostro avviso inutile. Il fenomeno della marginalità è complesso e multi causale. Un punto fermo però esiste ed è che tutti hanno diritto ad una abitazione dignitosa. Per ASIA-USB non può che essere questo il comune denominatore minimo su cui concentrare i propri interventi, in un contesto che chiede ai militanti ed agli attivisti della Lotta per la Casa nuove competenze e sensibilità. Non dimentichiamo che i processi descritti vengono rappresentati in genere o in chiave securitaria o in un'ottica pietistica. Ribaltare questo tipo di racconto vuol dire contestare il sistema economico esistente in modo radicale. Il neoliberismo ha creato un mondo disseminato di macerie dove il welfare e la Tutela dei Diritti di Base sono stati accantonati funzionalmente alla distribuzione della ricchezza indirizzata verso l'alto. I servi sociali cittadini, ad

esempio, annaspiano nella tempesta non disponendo di nessuno strumento utile al fine di favorire qualsiasi tipo di integrazione. Il Diritto alla Casa, nei nostri piani garantito da un massiccio inserimento di nuovo Patrimonio Pubblico sottratto alla rendita speculativa e finanziaria, rimarrebbe come elemento centrale per qualsiasi politica di inclusione e legalità.

### **IL RUOLO DI ASIA**

Di fronte a quanto descritto, il ruolo di ASIA è ambizioso e si basa su una constatazione frutto dell'analisi fin qui condotta. L'attuale legge sui canoni di locazione, la n. 431 del 1998, è fallita ed il patrimonio di Edilizia Pubblica è altamente insufficiente per svolgere il suo ruolo (garantire il Diritto alla Casa).

In questa ottica il piano programmatico sviluppato dalla nostra organizzazione, che come già accennato ha vissuto un periodo di ulteriore radicamento e crescita, passa sia attraverso la lotta per una nuova legge sui canoni, che introduca elementi di calmierazione dei prezzi legati al reddito delle famiglie, che per il finanziamento di un Piano Casa nazionale che porti ad almeno un milione di case popolari in più, secondo il principio del consumo di suolo zero, quindi andando a intaccare l'enorme patrimonio invenduto, sfitto ed inutilizzato, oggi in mano alla rendita parassitaria e speculativa. Tutto questo sulla base del principio della Casa come Diritto Irrinunciabile per ogni essere umano e come fonte di salario indiretto.

I documenti programmatici e le piattaforme regionali (come quella del Lazio) messe a punto dall'ASIA, raccolgono tutti gli obiettivi che il sindacato conflittuale si è posto negli ultimi anni e che vuole raggiungere e che, per chiarezza espositiva, vengono così riassunti:

- Rilancio dell'edilizia popolare attraverso l'approvazione di un nuovo piano decennale di un milione di case, utilizzando e recuperando il patrimonio abitativo esistente, senza consumo di suolo.
- Finanziamento straordinario ed ordinario (nuova Gescal) per l'incremento massiccio e costante del patrimonio pubblico, contrastando la grande proprietà immobiliare
- Azzerare tutte le norme particolari adottate nelle varie regioni che hanno snaturato il ruolo e la funzione delle case popolari, riportandole nell'orbita del Diritto alla Casa e ri-trasformazione degli ex-IACP in enti pubblici con l'unico scopo di garantire e rafforzare il Diritto alla Casa per tutti.
- Gestione trasparente dei Piani di Zona e revoca delle concessioni alle ditte che non hanno rispettato le convenzioni, mettere fine alla truffa dei piani di edilizia agevolata e rilanciare questo strumento pubblico per mettere a disposizione dei lavoratori/trici con redditi medio-bassi alloggi sociali;
- Arrestare i processi di dismissione del Patrimonio degli Enti Previdenziali ed Assicurativi, tutelare l'inquinato e riportare tale patrimonio al proprio ruolo originario, quello di calmierazione del mercato abitativo.
- Nuova legge sui canoni di locazione con l'introduzione di forti elementi di regolamentazione del mercato delle locazioni private, abrogando la L. 431/98. A questo proposito avviare la campagna nazionale a sostegno della proposta di legge popolare elaborata insieme ai Movimenti per il diritto all'abitare.
- Finanziamento delle norme (L. 199/2008) a tutela dei proprietari di prima casa, fatti oggetto di pignoramento, che non riescono più a pagare le rate del mutuo.
- Abrogazione del cosiddetto piano casa del 2014, Legge Renzi-Lupi, la quale non ha portato un solo alloggio in più al patrimonio ma ha dato avvio a nuove dismissioni (art. 3) ed ha negato illegittimamente le residenze a chi è senza titolo (art. 5)

- Attuazione di un piano straordinario di costruzione di abitazioni, anche utilizzando prefabbricati, per i lavoratori agricoli dipendenti, da costruire, installare o recuperare nei comuni dove è presente questa mano d'opera spesso stagionale (così come previsto dalla L. 865/71 e dalla L. 1676/60).
- Introduzione di una forte fiscalità atta a disincentivare i meccanismi speculativi e in grado dunque di rendere poco conveniente la tenuta volontaria di alloggi sfitti o inutilizzati, di impedire la speculazione sugli affitti brevi e contrastare la gentrificazione e la turistificazione, fino all'acquisizione forzata del patrimonio esistente e abbandonato o non utilizzato.
- Garantire a tutti i giovani il diritto allo studio, liberandoli dai vincoli imposti dagli ISEE familiari, favorendone l'emancipazione e assicurando edilizia pubblica sufficiente sia agli studenti che ai giovani lavoratori, precari e disoccupati che vogliono costituire il proprio nucleo familiare.
- Un piano straordinario di messa in sicurezza del territorio nazionale, sempre più spesso colpito da dissesti alluvionali e terremoti, creando posti di lavoro per i giovani e i disoccupati, con un finanziamento stabile da mettere nei bilanci dello Stato e delle Regioni e utilizzando i fondi europei.

In questo senso la produzione di documenti, campagne politiche, nuove e vecchie prassi, deve trovare nuovo slancio e partecipazione in quella che sarà la lotta al caro-vita. Rimarranno centrali tutti gli strumenti sindacali classici fin qui adottati, l'assistenza legale ed amministrativa, i picchetti, le azioni sulle singole vertenze ecc. cui andranno affiancati strumenti nuovi di cui ancora non conosciamo il valore effettivo sul lungo periodo, come le petizioni Onu e le opposizioni all'Avvocatura dello Stato.

ASIA si conferma anche un baluardo dal punto di vista culturale in quella che è la narrazione delle periferie. Capace di contrastare fenomeni di razzismo intollerabili, di ribaltare i luoghi comuni sulle periferie ed i suoi abitanti, di dialogare con tutti i soggetti sociali tenendo alto il livello del dibattito e creando sempre consenso attorno alle proprie posizioni con la sola forza dei ragionamenti e delle analisi, ASIA è pronta a ricoprire un ruolo centrale nel conflitto in seno alle grandi contraddizioni che l'attuale modello economico produrrà nei prossimi anni.



## **ASSOCIAZIONE INQUILINI E ABITANTI - USB**

Via dell'Aeroporto, 129 - 00175 Roma - Tel.06762821 fax 067628233

Sito: [www.asia.usb.it](http://www.asia.usb.it) - e-mail: [asia@usb.it](mailto:asia@usb.it)

