



---

## DOCUMENTO APPROVATO ALLA RIUNIONE NAZIONALE DELL'AS.I.A.-USB

Roma, 06/05/2011

Ci risiamo!

Un nuovo grande imbroglio si profila all'orizzonte. Dopo la truffa della legge 431/98 che con il miraggio della casa di proprietà per tutti ha spalancato le porte al libero mercato e ha seppellito il diritto alla casa sotto affitti inaccessibili e mutui insopportabili, assistiamo ad una forte accelerazione del Governo su edilizia privata, piano casa e social housing a contributo pubblico.

Invece di produrre interventi tesi a tutelare, dentro una crisi che anche a causa della forte incidenza del costo per l'abitazione sul reddito mensile di ogni nucleo familiare coinvolge ceti sociali sempre più larghi, i soggetti maggiormente bisognosi di garanzie immediate: siano essi inquilini alle prese con le dismissioni o con il caro affitti, piuttosto che coloro che soffrono per le morosità e le insolvenze con conseguenti sfratti e pignoramenti, si decide di rilanciare l'edilizia privata con interventi di ulteriore e forte liberalizzazione. Con il silenzio-assenso entro un massimo di 90-100 giorni (180-200 per le città di oltre 100mila abitanti) per il rilascio del permesso di costruire, le deroghe ai piani regolatori per i cambi di destinazione d'uso, la sanatoria per le difformità di cubatura rispetto al titolo abilitativo, l'incentivazione della demolizione e ricostruzione con libertà di sagoma, l'introduzione di premi di cubatura per gli edifici non residenziali, l'eliminazione del parere del Sovrintendente per le prescrizioni sul piano paesaggistico delle Regioni, si intende avviare una nuova stagione edilizia interessante per chi costruisce ma inutile per affrontare l'emergenza abitativa nel nostro paese.

Mentre sul piano squisitamente edilizio si predispongono le misure appena descritte, il Cipe sta per dare il via libera al piano di social housing da 2,7 miliardi di investimenti finalizzati alla realizzazione di 15.209 alloggi con un contributo statale di 298 milioni di euro e soldi privati pari a 1.979 milioni. 14 le Regioni che hanno firmato l'intesa preliminare con il ministero delle infrastrutture e tra queste brilla l'assenza del Lazio. Con questa maxioperazione che dovrebbe coinvolgere le Regioni, i Comuni e le Ater (ex Iacp) verso programmi di edilizia molto agevolata e poco sovvenzionata, si produce un doppio passaggio: il primo riguarda la

frustata semplificatoria e sviluppatista funzionale a riavviare i cantieri premiando la rendita immobiliare e l'indotto che la circonda, il secondo riguarda l'utilizzo della leva dell'emergenza alloggiativa per giustificare questo consegnarsi nelle mani dei capitali privati per realizzare quelle case che un tempo chiamavamo popolari e oggi vanno via via dissolvendosi. In assenza di soldi pubblici bisogna incentivare le banche e i costruttori ad investire e per questo bisogna "snellire" le procedure negli appalti, "favorire" le demolizioni e le nuove costruzioni, "sostenere" la finanza di progetto di terza generazione. Pazienza se poi lo scambio non produrrà le misure necessarie per tutelare il diritto alla casa, importante sarà monetizzare al massimo attraverso gli oneri concessori tutti i regali che verranno fatti alla rendita immobiliare, con buona pace dei vincoli urbanistici, degli standard di servizio, delle aree di riserva e di quelle protette. I privati saranno i veri protagonisti nella realizzazione di lavori pubblici che dovrebbero essere garantiti dai soldi dello Stato, che in questa maniera abdica al proprio ruolo di indirizzo e programmazione sociale, di tutela dei beni ambientali, di miglioramento della qualità della vita. Ancora una volta sarà il profitto a governare le politiche urbanistiche e abitative nel nostro paese. Il consumo di suolo e la sua messa a valore sta per conoscere una nuova nefasta stagione, mascherata con un pretestuoso social housing assolutamente lontana da quelle che sono le necessità attuali in tema di politiche abitative. Così facendo si lancia anche un'esca, e già c'è chi è pronto a mangiare, al mondo del lavoro edile in forte sofferenza, proponendo ancora una volta il cemento come panacea del momento. Su questo la riflessione non può essere corporativa e l'affermazione di un modello di sviluppo basato sul mattone esistente, sul recupero urbano e sulla difesa del patrimonio pubblico, deve essere di contrasto con le procedure di alienazione di proprietà demaniali, di dismissione degli alloggi degli enti, di cessione di aree pubbliche al miglior offerente. Il punto di svolta sta qui, o ci si rassegna al fatto che solo i privati siano in grado di rimettere in moto l'economia legandola al mattone, oppure si inverte la rotta e si ragiona diversamente da come si sta facendo. È chiaro che la massa critica che deve svolgere una funzione in tal senso va organizzata per restituire all'abitazione valore d'uso e non di scambio come avviene oggi, questo anche per riaffermare dignità e diritti negati.

I soggetti che oggi soffrono l'assenza di politiche abitative orientate a garantire l'alloggio a tutti e tutte sono molteplici. I percettori di redditi medio-bassi sono oggi costretti ad un pesante onere per sostenere un canone di locazione di mercato. Le spese della casa (per le rate del mutuo, per l'affitto, per servizi, per le ristrutturazioni) assorbono una quota sempre più alta del reddito disponibile e rappresentano una fonte importante di disagio economico per i disoccupati come per i nuovi poveri, per i giovani come per le famiglie mononucleari, per i migranti come per i pensionati, per gli studenti come per i precari che per lavorare sono in mobilità permanente sul territorio. La scelta di incentivare la casa di proprietà a scapito del comparto in affitto ha costretto molti e molte ad indebitarsi per sostenere questa opzione, quasi obbligata, in assenza di edilizia residenziale pubblica e affitti legati al reddito. Quindi tra pagare un affitto molto alto e un mutuo si è scelta la seconda strada. Ora dentro una crisi profonda e con molti posti di lavoro a rischio, tanta precarietà, cassa-integrazione e disfacimento delle misure di welfare, il quadro appare nella sua più devastante realtà. Inoltre la necessità di fare cassa sta spingendo gli enti privatizzati, gli istituti di credito e le società assicurative, nonché i fondi pensione, a dismettere il proprio patrimonio a prezzi di mercato o

a rinnovare i canoni di locazione alzando di molto le mensilità. Anche questo sta producendo veri drammi sociali difficilmente sopportabili senza un deciso intervento pubblico.

I percorsi di governo stanno delineando molto chiaramente le linee guida che sottendono le nuove politiche abitative. L'orientamento a vendere l'intero patrimonio realizzato con la sovvenzionata senza rinnovarlo si intreccia con l'introduzione dell'Alloggio Sociale (decreto ministeriale del 22 aprile 2008, ministro Ferrero) che introduce strumenti finanziari come la costituzione di riserve fondiarie da destinare all'edilizia pubblica coinvolgendo gli operatori proprietari di aree da trasformare, la promozione di fondi immobiliari, il ricorso al project financing. Questa strumentazione confermata nel luglio 2009 con l'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008 n.112 (convertito con modificazioni dalla legge n. 133 del 6 agosto 2008), avrebbe dovuto "garantire su tutto il territorio nazionale, i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana", in realtà il pesante vincolo con l'apporto dei privati orienta solo su soggetti solvibili l'intera operazione, lasciando escluse milioni di persone.

Il paradosso più rilevante è rappresentato dalle dismissioni in atto, soprattutto Enasarco, e dagli aumenti degli affitti insostenibili che stanno producendo gli sfratti per finita locazione, vedi l'Enpaia e le varie Casse (ragionieri, geometri, forense, ecc.). Non si interviene per consentire agli inquilini che non sono in grado di acquistare o di sostenere aumenti dei canoni di rimanere in affitto a prezzi sostenibili e nello stesso tempo si propone agli stessi un modello di housing dove trasferirsi. Non sarebbe meglio lasciare dove sono coloro che vivono da decine di anni negli appartamenti posti in vendita, piuttosto che costruirne di nuovi con ulteriore consumo di suolo e a fronte di migliaia di alloggi vuoti che risultano invenduti?

La nostra funzione deve quindi guardare al presente. Un presente denso di precarietà quotidiane e di scelte le più disparate e disperate. Il nucleo familiare continua a svolgere una funzione di ammortizzatore sociale con molti giovani che impossibilitati ad un passaggio di indipendenza economica e abitativa continuano a vivere con i propri genitori, dentro nuclei sempre più allargati e spesso in sovraffollamento. Questi giovani studenti o lavoratori precari, in nero o peggio ancora disoccupati, vengono considerati potenziali fruitori delle politiche di housing sociale, politiche che in questo caso si rivelano una vera e propria beffa per centinaia di migliaia di persone con redditi che si aggirano intorno, se va bene, alle 800 euro. Anche i migranti ingabbiati da una legislazione securitaria e criminogena sono costretti a barcamenarsi tra indirizzi posticci, occupazioni, coabitazioni e alloggi di fortuna. Pochi sono coloro che, anche lavorando, possono permettersi gli affitti odierni. Questo vale anche per gli italiani che nel giro di dieci anni hanno visto capovolgersi le percentuali delle cause di sfratto. Questo coincide con la promulgazione della legge 431/98 ancora vigente. Se prima gli sfratti per finita locazione erano la quasi totalità, oggi quelli per morosità si aggirano tra l'80 e il 90%. Anche la funzione svolta dagli enti è venuta meno e un nuovo soggetto si affaccia sotto i ponti, quel ceto medio che sembrava garantito e che oggi boccheggia e rischia di soccombere sotto il costo della casa.

Le tariffe chiudono il cerchio di un indebitamento costante e non lasciano respiro alcuno.

Dentro questo disagio enorme si collocano milioni di uomini e di donne, eppure l'agenda governativa non vi presta attenzione e ragiona su altre lunghezze d'onda più in sintonia con gli interessi della rendita che con chi soffre la crisi.

Noi ci siamo dentro questo mare. Con i nostri sportelli, con le occupazioni, con i picchetti antisfratto, con le mobilitazioni degli inquilini resistenti, con i precari e gli studenti, con gli abitanti delle case popolari e con i migranti di oramai di seconda e terza generazione. Constatiamo ogni giorno che l'affermazione del nostro presente passa dentro molte vertenze, dagli alloggi popolari alle case degli enti, dalle occupazioni alle resistenze contro le nocività e le devastazioni ambientali. Ognuno difende il diritto alla casa in forme diverse e diffuse, prova a mettersi in rete sia localmente che globalmente, immagina come definire battaglie comuni generalizzabili. Su questo la riflessione deve portarci ad alcune decisioni importanti e forse non più rinviabili.

L'imbroglione che stanno per mettere in atto deve essere svelato. Le pratiche devono essere adeguate e in grado di aggredire la situazione. Bisogna strappare una moratoria immediata sulle procedure di sgombero, sfratto, vendite a terzi; avviare una richiesta di sanatoria nazionale per tutti gli occupanti senza titolo di alloggi pubblici e degli enti, compresi quelli privatizzati; reclamare che il patrimonio pubblico e demaniale, comprese le caserme, venga destinato all'emergenza alloggiativa; sostenere la necessità di abbattere la quota degli interessi sui mutui a fronte di redditi non più solvibili; la non attivazione delle procedure di pignoramento a fronte della riscossione debiti da parte di Equitalia.

Curare così il tempo presente e abitare nella crisi difendendo salari e redditi, qualità della vita e dignità.

Roma 6 maggio 2011