



Madrid: l'affitto sociale è realtà



, 14/09/2015

La sindaca di Madrid, Manuela Carmena, ha deciso di porre un argine alla politica degli sfratti vigente nella capitale spagnola, mediante l'istituzione dell'affitto sociale: un affitto agevolato per le famiglie svantaggiate.

Oltre 220 famiglie madrilene, affittuarie presso gli appartamenti della **Emvs** (Empresa municipal de la vivienda y suelo: un ufficio municipale che si occupa della gestione degli immobili comunali, inclusa l'edilizia popolare) hanno recentemente trascorso giorni infernali. Un ordine di sfratto per morosità incolpevole, emesso dalla stessa Emvs, rischiava di far finire in mezzo alla strada quasi mille persone.

Questa misura impopolare è la diretta e inevitabile conseguenza delle politiche liquidatorie messe in atto dall'amministrazione locale uscente, la quale, in ossequio ai diktat neoliberisti imposti dal governo, ha tentato di svendere tutto il patrimonio pubblico esistente ai privati.

Gli immobili in questione stavano per essere (s)venduti ad un fondo speculativo ad alto rischio. Una tragedia sociale, dato l'alto numero degli inquilini a rischio sfratto, che la nuova giunta, guidata dalla neosindaca **Carmena**, arrivata all'incarico come titolare della

candidatura della piattaforma cittadina “Ahora Madrid” (di cui fa parte anche il movimento politico **Podemos**), ha impedito attraverso l’istituzione dell’**affitto sociale**.

Tale misura prevede in sostanza un affitto agevolato, con forti sgravi fiscali, che tenga conto della capacità economica dei debitori. Per comprendere realmente la portata di questo provvedimento occorre ripercorrere la parabola del mercato immobiliare spagnolo nell’ultimo quindicennio.

Erano i primi anni del 2000 quando la Spagna governata da Zapatero faceva registrare crescite economiche record nell’area euro, con un deciso innalzamento del tenore di vita. Il paese divenne una forte attrazione per i principali creditori internazionali (Fondi pensione, Fondi Speculativi, Banche private), i quali cominciarono a concedere ingenti prestiti alle famiglie, con connesso aumento delle seconde case e delle ipoteche sulle prime.

Quando nel 2007 scoppio’ su scala globale la crisi dei mutui subprime (la bolla del mattone), la Spagna fu uno dei paesi che più ne subi’ il contraccolpo: decine di migliaia di famiglie finirono sul lastrico, perdendo sia la prima che la seconda casa.

Da quella tragedia, nulla di concreto e’ stato fatto dai vari governi che si sono avvicendati per porre rimedio a questa situazione: infatti, dando un’ occhiata alle statistiche, si contano circa 600 mila sfratti negli ultimi 7 anni. Se però da un lato il governo centrale continua a non dare risposte, dall’altro alcuni comuni, in primis Madrid e Barcellona, hanno deciso di mettere in atto politiche abitative di stampo “sociale”: stop agli sfratti e reinserimento, negli immobili comunali in disuso, delle famiglie che versano in condizioni economiche precarie, mediante l’applicazione di canoni convenzionati e moderati.

Per mettere in atto questo processo e’ stato creato un apposito **ufficio di mediazione ipotecaria**, all’interno del quale funzionari specializzati incaricati di studiare le capacità economiche sopracitate supporteranno le famiglie in difficoltà economica, recandosi nelle rispettive banche per cercare di trovare una soluzione specifica per ogni particolare condizione debitoria.

«Questo è il primo importante passo di un cammino basato su politiche pubbliche che permettano di bloccare gli sfratti nella capitale», ha dichiarato Marta Higuera, vicesindaca e gestrice dell’Area “Equità, diritti sociali e lavoro” del comune di Madrid.

Anche in Italia, dove a causa della crisi gli sfratti sono aumentati esponenzialmente, si sta virando in questa direzione: per il triennio dal 2014 al 2016, per i soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali adibiti a propria abitazione principale spetta una detrazione irpef che va da 450 a 900 euro.

La norma, entrata in vigore nel 2014 con il Decreto Legge 47 del 28 marzo, ha infatti stabilito che coloro che sono in affitto in questa tipologia di alloggi avranno diritto a questa detrazione straordinaria sempre che i conduttori si trovino entro alcuni limiti reddituali. Infatti, al

contribuente con reddito del nucleo familiare fino a 15.493,71 toccherà la detrazione di 900 euro. Oltre questo reddito e fino a 30.987,41 la detrazione si riduce alla metà, ossia 450 euro.

Nonostante il provvedimento debba essere considerato un passo in avanti, ci sono alcuni aspetti poco chiari: secondo la legge l'alloggio sociale è quell'immobile adibito ad un uso residenziale e dato in locazione alle famiglie meno abbienti, che non sono in grado di accedere alla locazione del libero mercato.

La genericità della legge non chiarisce, ad esempio, se le case popolari, come quelle dell'Ater siano incluse o meno. Al netto di alcune imperfezioni, l'affitto sociale può essere considerato un primo passo verso un traguardo ben più ambizioso: rendere la casa un diritto inalienabile di ogni cittadino.