

U domenica

CASA A RICCATTO

Ugo Baduel

Martedì sera rubrica TV « Cordiale mente ». Si parla degli affitti e si alza un anziano signore che dice più o meno questo: « Sono un pensionato e prendo 32 mila lire al mese. Con gli ultimi anni mi devo pagare 18 mila lire di affitto. Vi pongo questa domanda: che devo fare pagare? Il affitto o mangiare? »

In un caso così — e non è un caso limite — anzi è un caso molto vicino alla normalità — l'affitto diventa un futo un ricatto drammatico una « taglia » da pagare a un sistema che legittima a truffa legalizzata.

Dal 1961 al 1968 — questa è la cifra che abbiamo messo in evidenza a fianco della foto — l'affitto è aumentato in media del 50%. Le indagini statistiche più ufficiali spiegano che — fatto uguale a 100 l'indice della spesa 1968 — nel 1961 la cifra indice era 70,5 per le categorie di operai e impiegati e nel 1968 era di ventata di 105,8.

Ventidue milioni circa di italiani abitano case in affitto altrettanti abitano in case di proprietà circa 4 milioni abitano case a titoli diversi di questi due. Quelli che sono inquilini pagano una tangente, un prezzo « in più » uguale a circa il 50% del canone di affitto — almeno nelle grandi città — per l'essenza e scandaloso costo delle aree. Cioè metà dell'affitto che paghiamo e l'altra metà del costo della rendita fondiaria parassitaria, della speculazione edilizia.

Quella cifra — secondo calcoli attendibili — che mandiamo ogni mese al padrone di casa (privato o pubblico che sia) equivale in media a un terzo del reddito percepito. Cioè su centomila lire trentamila al meno vanno in affitto. Per il piano nazionale televisivo la quota era ancora più alta come abbiamo visto e in effetti i casi di quel genere non sono infrequenti. Capita anzi che i ricchi veri paghino pochissimo in proporzione di affitto perché un reddito veramente alto e cioè superiore ai 35 milioni diciamo mensili si sente assai poco della spesa per un affitto anche lussuossissimo che non supera comunque il mezzo milione a Roma o a Milano in zone pr vilegiate.

La spesa per la casa è alta sempre nei paesi capitalistici anche in quelli più sviluppati. Negli Stati Uniti praticamente è come da noi, un terzo del reddito individuale. In Inghilterra è altissima come scriveva mio qui a fianco.

Nel paese socialista invece il concetto di « casa » come servizio pubblico e non come consumo privato è assai più diffuso. In Unione Sovietica l'affitto non può incidere oltre il dieci per cento del reddito.

Fin qui siamo al più immediato discorso della spesa viva tangibile e misurabile. Una spesa che fra l'altro gli aumenti di questi ultimi giorni e settimane nelle grandi città rende assolutamente intollerabile o del tutto spropositata come nel caso del pensionato di cui abbiamo parlato.

Ci sono però altri costi di cui non ci si rende del tutto conto ma che proprio ora in concomitanza con i bruschi aumenti dei fitti in alcune zone urbane stanno provocando una vera e propria rivolta di coscienza. Sono quelli che potremmo chiamare « i costi occulti ».

Da anni parliamo della devastazione provocata dal caotico sviluppo delle città dalla speculazione sulle aree dall'assenza di piani razionali che prevedano le essenziali sovrastrutture cittadine. Ebbene è ormai ora di dire che quella devastazione è largamente un fatto per molti versi irreversibile e tale da avere deformato perfino la mentalità dei cittadini condizionandola a realtà apparentemente « normali » e invece terribilmente anomale.

Ed ecco i costi occulti che noi dovremmo mettere diligentemente mese per mese nella colonna delle spese per l'abitazione i trasporti che significano tempo e denaro spesi per la casualità della collocazione della casa rispetto ai luoghi di lavoro o alla scuola il verde che non c'è o che si trova (non più di quel colore ma in genere grigiastro) a due o tre o più chilometri dalla casa il traffico che impedisce ai bambini un libero movimento in un'area ragione vole di logici spostamenti fra scuola, parco casa, negozi buttati a cascata a manciate nelle periferie cittadine.

Per supplire a questi « vuoti » noi non solo ci siamo modificati al punto da ritenere normale l'anormalità ma paghiamo cifre molto alte. La città capitalista è una città che ab-

bonda in servizi (dai bar alle cliniche private dalle scuole « specializzate » ai cinematografi extra lusso) ma che « ora i servizi collettivi i servizi che hanno un prezzo uguale al costo o che sono gratuiti ».

Nessuno potrebbe più di dover fare a proprio spese l'adattamento delle condutture per l'acqua per avere l'acqua corrente in casa o di pagare da solo i pali e i fili che servono a portargli la luce o di associarsi con qualche altro abitante del quartiere per costruire un'aula scolastica. Certi consumi sono diventati non più « lusso » come erano meno di cento anni fa non più fatto privato ma servizio collettivo che in-

collettivo (lo Stato) deve garantire. Per la casa che è un bisogno primario comincia finalmente a nascere un tipo nuovo di coscienza. Se l'assistenza medica non può più essere affidata alle richieste individuali — così anche la casa — una casa vera e non una casa ribberciata e fittiziata fin dalla inaugurazione per « un affitto » di beneficenza deve essere garantita come servizio. E così concepita la casa usando dalla retorica tradizionale del rifugio e del focolare può diventare cardine del tessuto sociale nucleo del complesso edificio e quindi del quartiere e quindi di una città umana ragione vole e razionale.

IL DIRITTO DI ABITARE

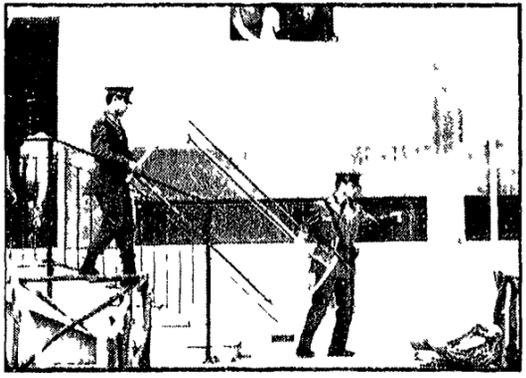
Non è necessario buttarsi nella tanta edilizia o spaziare nel mitico due mila per guardare da vicino a quella che già oggi potrebbe essere una casa utile veramente funzionale e fruibile per la società e per i noi. Una casa potrebbe essere un complesso organico di abitazioni con servizi non secondo astratti « vani » di fatto in gran parte inutilizzabili ma piuttosto modellata secondo un progetto di « standard » razionali. Si sta varando in queste settimane un decreto sugli « standard » minimi per quanto riguarda le zone di verde da annessere obbligatoriamente alle costruzioni. Non è molto ma è già qualcosa. Immaginiamo la casa con il suo giardino con un portiere in grado di svolgere servizi reali e non fittizi come per esempio la sorveglianza dei bambini piccoli in appositi locali o magari con un servizio di lavaggio e stiraggio con una scuola vicina e un parcheggio razionale con un ristorante una tavola calda con la biblioteca e i campo sportivo facilmente utilizzabili.

Ecco il senso di un vero e condon mino che imbrocca la liquidazione sia dello schema della « palazzina » che di quello del « casermeo ».

Ma è anche un concetto che implica qualcosa di più la fine dell'idea di casa come proprietà privata come — appunto — « rifugio » rispetto a una città giungla ostile e drammatica. Quella casa per cui già lottano un po' ovunque nei quartieri dei grandi centri urbani lavoratori donne e ragazzi una abitazione in serba in un dinamico tessuto sociale una fabbrica di persone e non di robot il nucleo della città viva che ormai tutti pretendono.

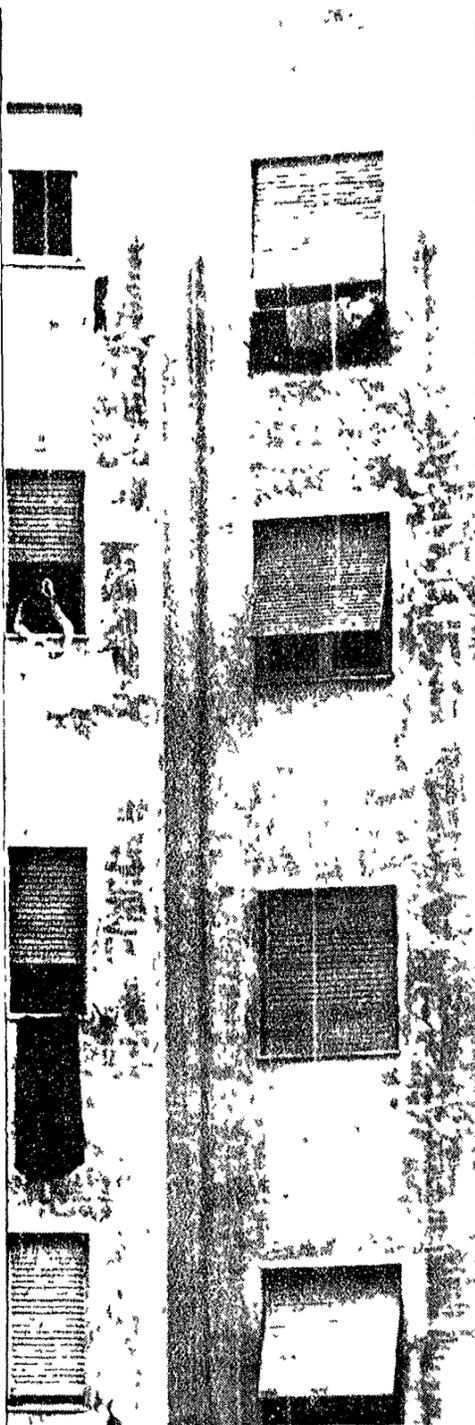
E qui che si inserisce il discorso sulla edilizia pubblica duramente statale o sovvenzionata. Abbiamo riprodotto in evidenza qui sopra la cifra impressionante della differenza per un solo anno fra investimenti edilizi pubblici e privati. Ma il discorso non solo è relativo alle quantità. L'edilizia pubblica per abitazione non deve essere puramente incrementata non deve solo essere rigorosamente sottratta alla speculazione delle aree ma deve mutare indirizzo.

In primo luogo deve finalmente avere un indirizzo nuovo per quanto riguarda il costo vano. Oggi lo Stato finanzia indirettamente i « vuoti » per il senzatetto e la cooperative extra lusso. Inoltre deve adeguarsi a un criterio comune e tale da abbracciare larghi strati sociali di casa non in monomi ma in un sistema capitalistico.



Momenti drammatici della lotta per la casa. La polizia fa il feroce dopo che le donne hanno occupato abitazioni nuove a Roma.

Mentre la speculazione edilizia soffoca l'uomo e la città, matura la coscienza dell'abitazione come servizio pubblico



L'AFFITTO
(per operai e impiegati)
1961/1968

+50%

GLI INVESTIMENTI
1967

Publici 172 Miliardi
Privati 2564

LA SPECULAZIONE
EDILIZIA

50% dell'affitto

MOSCA: l'affitto più basso

Inutile cercare sulla stampa sovietica le parole «speculazione sulle utce» ed è inutile anche chiedere — visitando ad esempio il nuovissimo quartiere (cooperativo che è sotto sulla Leninski Prospekt — quanto costa il terreno. Al cittadino che intende costruirsi l'abitazione (la legge prevede la costruzione di appartamenti privati da uno a cinque vani) lo Stato concede il terreno gratuitamente in uso perpetuo. Alle cooperative edilizie poi lo Stato non solo dà gratuitamente le aree fabbricabili ma tutti i servizi e infrastrutture (racordi stradali elettricità fognature ecc.).

Per entrare in una casa cooperativa occorre versare in anticipo il 40% del valore dell'appartamento. Lo Stato concede poi un prestito a scadenza di 10-15 anni con l'interesse del 0,5%.

Le cooperative edilizie sono in continuo sviluppo. Nel 1967 lo Stato ha anticipato ad esse in totale 107 milioni di rubli con un aumento del 17% rispetto all'anno precedente.

Un'altra parola che manca nel dizionario sovietico è « caro alloggio ». L'URSS è il paese che ha gli affitti meno cari del mondo con il 1% circa del salario — o cioè con 810 15 rubli mensili — e cioè dalle 4000 alle 10.000 lire) — si paga non solo l'affitto dell'appartamento ma l'elettricità il gas (non esiste il contatore e si pagano 12 copechi — 112 lire — al mese per ogni

membro della famiglia) e — soprattutto — il riscaldamento per sei mesi all'anno. E questo perché la casa è un bene sociale le somme che lo Stato ricava dagli inquilini non sono neppure sufficienti per pagare le spese di manutenzione cosicché si può calcolare in due miliardi di rubli il contributo annuo che lo Stato dà gratuitamente ai cittadini per la casa.

L'Unione Sovietica come è noto è anche il paese che costruisce più abitazioni di ogni altro in un anno su ogni diecimila abitanti si costruiscono 96 appartamenti negli Stati Uniti 73 in Inghilterra. In cinque anni dal 1961 al 65 sono stati costruiti 11,5 milioni di alloggi per più di 54 milioni di persone. Il piano quinquennale in corso (1966-1970) prevede di costruire appartamenti per altri 65 milioni di cittadini. Non si sente questo però il problema della casa non sarà ancora risolto il 80% delle case erano nella Russia prima della Rivoluzione — non si dimentichi — di legno e gran parte delle nuove città sorte fra il 1918 ed il 1940 sono state distrutte dall'invasore nazista (le città rase al suolo sono state 1700 e 70.000 i villaggi agricoli). Il Piano quinquennale che inizia con il 1970 ha però il compito di risolvere decisamente questo problema che è ancora molto grave soprattutto per le grandi città.

LONDRA: crisi degli alloggi

In Inghilterra su un totale di oltre 20 milioni di abitazioni ci sono 4 milioni di case di proprietà privata cedute in affitto, 5 milioni di alloggi comunitari 4 milioni di proprietari residenti che hanno finito di riscuotere il mutuo 4 milioni che scontano il pagamento ideale. Le « Società di diritto » (le banche e le assicurazioni dominano il mercato) danno il 11% agli investitori prendono il 6,7% dai debitori. Il prestito si ottiene così almeno un 10% in contanti sulla somma desiderata e garantisce come una polizza sulla vita e un conto corrente. Dopo 25 anni per ogni 1000 sterline al 6,34% di interesse si sarà ripagato un lordo di 2097 sterline cioè (grazie allo sgravio fiscale), 1745 sterline nette. Una modesta casa di 810 milioni in periferia (una o due ore di viaggio all'ufficio) costa all'occupante una « rata » mensile di circa 50.60 mila lire italiane. Un medio fabbisogno nazionale è di 1 milione e mezzo di alloggi 1 milione 800.000 tutti « inabitabili » 2 milioni « in stato irreparabile », 700.000 per colmare

la forte penuria esistente (il senzatetto sono 500.000). L'aumento della popolazione esige perfino 300.000 abitazioni in più ogni anno 2 milioni di persone vivono in condizioni di « sovraffollamento » il 20 per cento delle dimore non ha impianti igienici soddisfacenti. I laburisti hanno fissato un obiettivo annuale di mezzo milione di case (in percentuale la città è inferiore a quella di tutti i maggiori paesi europei) ma non l'hanno mai raggiunto. Anche l'attuale livello di 100.000 (10% edilizia popolare 60% capitale privato) si abbasserà in seguito ai recenti tagli degli investimenti sociali.

L'edilizia ora già una « voce » assai ridotta su ogni sterlina (1500 lire) del proprio bilancio il governo dedica appena 18 lire per i sussidi alle autorità locali o per gli incentivi all'industria privata. Nel 1968 questi ha realizzato un aumento dei profitti del 12%. Gli inquilini del comune stanno subendo rincari di affitto del 20-30%. La politica dei redditi negati ai lavoratori edili miglioramenti di salario superiori al 3,50% annuo.

Stregoni e appaltatori

« Il servizio pubblico si ripropone a quei fini che lo Stato nel suo compito di civiltà e di benessere sociale è tenuto a un assolvimento per soddisfare i bisogni fisici economici e intellettuali del singolo ». Così dice l'insospettabile fonte del La Luciolopodia Treccani la quale poi elenca alla rinfusa strade e ferrovie porti e acquedotti gas elettricità telefoni ecc. Tutta roba che fa parte di un processo storico logicamente accennato in quel « piano » della definizione citata. A quel processo — dettato dal mutare delle condizioni tecnico-economiche e quindi politiche — ormai non si pensa ormai più. Chi acquista che se ne frega acqua a un tanto al litro sono ormai un fatto di fatto (o un scandalo) nessuno pensa più a li bisogni in proprio delle immunità su giacche le loggature sono un « servizio pubblico » indiscutibile le cure mediche non sono più il frutto di individuali ricerche di cure mediche e misteriosi injuri non si un momento di una organizzazione sanitaria nazionale (quanto corrente al momento la parte di un altro discorso) insomma grazie anche alle lotte sostenute dal proletariato nell'ultimo secolo sordi sfate certi bisogni non è più un privilegio di pochi o frutto di una più mita lotta individuale. Ma fra i bisogni a farsi economici e intellettuali di cui parla la Treccani (« che lo stato non li assunta ») ce n'è un altro giunto ormai a maturazione. La casa (qui siamo ancora come al tempo degli acquedotti e degli stregoni) stregoni mediocris stregoni appaltatori. Il bisogno dell'abitazione è soddisfatto al modo in cui una volta si concepiva l'uso del fuoco: una faccenda da affittare per privilegio del sacerdote curato e sborsando fior di quattrini. E giunto invece il tempo in cui la casa diventa un diritto servizio pubblico come l'acqua, l'elettricità la scuola