

## La riforma

Mercato  
ancora  
bloccato

Il primo dicembre 1998, con il sì definitivo della Camera si è dato il via, almeno sulla carta, a una piccola grande rivoluzione: quella degli affitti. La prima vittima di questa rivoluzione, l'equo canone, ha lasciato spazio a due diverse forme di contratti: uno fondato sulla libera contrattazione tra le parti (di durata non inferiore ai 4 anni rinnovabili) e un altro basato sulla definizione di contratti tipo, cioè contratti formulati tra inquilini e proprietari secondo il modello concordato in sede locale dalle associazioni di categoria più rappresentative (durata minima tre anni).

La riforma punta sostanzialmente a un bersaglio: sbloccare un mercato che è profondamente cambiato rispetto al periodo (seconda metà anni Settanta) in cui maturò la legge sull'equo canone. Cinque mesi dopo il varo della legge, non potendo fare ancora un bilancio sostanziale (solo a luglio si conclude la prima tornata degli accordi fatti a regime concordato) si possono però delineare alcune tendenze ricordando che, nell'ambito della nuova legge, sono anche previste diverse agevolazioni per gli inquilini con reddito inferiore ai 27 milioni (fondo di 600 miliardi da ripartirsi tra le regioni) e una detrazione fiscale fino al 30 per cento per i proprietari.

Queste misure, tese a rilanciare il mercato degli affitti, sono previste solo per inquilini e proprietari che stipulano contratti concordati. Un altro tassello importante, per sbloccare la situazione, è quello della riforma dell'Edilizia residenziale pubblica (ERP) che, garantendo criteri più efficaci per il rilascio degli alloggi pubblici, superi le attuali iniquità (famiglie che da vent'anni pagano affitti ridicoli, pochi ricambi, bandi fatti senza criterio diversi da regione a regione).

La riforma si muove in un mercato in profonda crisi. Rispetto al passato, infatti, gli investimenti sul mattone si sono notevolmente ridotti. Gli italiani, non vedendo più nella casa un bene-rifugio, puntano di più sugli investimenti finanziari come i fondi, le pensioni integrative e altre attività finanziarie che assicurano rendimenti più interessanti in tempi meno lunghi. Venendo meno la pressione dell'acquisto, nonostante l'abbassamento dei tassi d'interesse, diventa quindi importante rendere molto più fluido il mercato degli affitti. Soprattutto per quelle categorie più deboli, o più esposte ai mutamenti del mondo del lavoro, che hanno bisogno di un mercato agile e soprattutto non proibitivo.

Un ruolo importante, per vivacizzare il mercato, può essere svolto dagli Enti locali e soprattutto dai comuni delle grandi città come Roma e Milano. Finora infatti questi comuni hanno avuto un atteggiamento defilato rispetto alle contrattazioni, più da arbitri che da protagonisti. I comuni invece dovrebbero avere un ruolo attivo usando la leva dell'Ici (aliquote più basse per proprietari che affittano) in modo da ampliare l'offerta delle abitazioni.

Quasi fermo il mercato dell'edilizia residenziale (si costruisce pochissimo), diventa fondamentale dare impulso al mercato della manutenzione e della ristrutturazione visto che in Italia esistono 2 milioni 800 mila alloggi vuoti. Case vuote, spesso degradate, e quindi da ristrutturare.

Il problema è che molte imprese adibite alle manutenzioni e alle ristrutturazioni in passato si sono fatte notare più nelle speculazioni sulle lottizzazioni che nel recupero di abitazioni degradate. Insomma, oltre alle case bisogna recuperare, cioè riconvertire, l'industria edilizia.

DA.CE.

## Metropolis

Milano, 1965,  
cantieri  
in via Forze  
armate in  
una  
fotografia di  
Gianfranco  
Mazzocchi

## INFO

Mutuo  
garantito  
6 mesi  
prima«Sanpaolo  
IMI» lancia  
una novità assoluta per il  
mercato dei  
mutui casa/  
famiglia: si

chiama «Soluzione Mutuo Garantito», cioè l'impegno unilaterale della banca a concedere un mutuo «su misura» addirittura 6 mesi prima della firma del compromesso per l'acquisto. Il cliente, in pratica, può iniziare a cercare la casa avendo già la garanzia del mutuo. La prassi abituale prevede che il cliente si presenti in banca per chiedere un mutuo dopo essersi già impegnato con il venditore.

## L'iniziativa

Senza posto fisso e in cerca di casa  
Per i giovani è "missione impossibile"

DARIO CECCARELLI

CHI È SENZA POSTO FISSO INCONTRA SEMPRE MAGGIORI OSTACOLI NELLA RICERCA DI UNA SISTEMAZIONE ABITATIVA. SONO I GIOVANI, GLI ANZIANI E GLI IMMIGRATI LE CATEGORIE PIÙ IN DIFFICOLTÀ. LA NECESSITÀ DI UN'OFFERTA DIFFERENZIATA E DI UN SISTEMA FLESSIBILE

«Voglio andare a casa, ma la casa dov'è?». Lorenzo Jovanotti non ha certo questo problema, ma cantando tocca un nervo scoperto della nostra società. In effetti, nonostante la diffusione di un maggior benessere, trovare casa non è facile. Anzi è molto difficile. Soprattutto per alcune categorie più esposte come i giovani, gli anziani, gli immigrati e quei lavoratori in mobilità e a tempo determinato che non possono più far affidamento, come in passato, su un reddito fisso.

È importante, la casa. Si può rinunciare alla macchina, alle vacanze, alla palestra e a tante altre cose superflue, ma non alla casa. Chiedetelo a chi è attorno a trent'anni e, non potendo contare su un lavoro continuativo, deve convivere ancora coi genitori. Oltre al danno, che è quello di non potersi costruire una vita autonoma («torni a casa presto, stasera?»), deve anche sopportare la beffa dell'indagine sociologica che lo dipinge come un mammoni impenitente che, alle richieste di una fidanzata esigente, preferisce gli spaghetti di mamma. Per qualcuno che ci marcia, sarà anche vero, ma la maggioranza di questi «evergreen» avrebbe già fatto le valigie da un pezzo.

Su questo problema aperto che paradossalmente tocca anche gli anziani (residenti in case non più adeguate alle loro esigenze), la Cgil vuole confrontarsi lanciando un piano che venga incontro ai soggetti più deboli. Come? Personalizzando l'offerta abitativa, cioè offrendo case pensate anche nelle dimensioni agli acquirenti, e incentivando la domanda con strumenti nuovi come il credito di imposta, un libretto di assegni

per la casa, l'uso flessibile dell'Ici (aliquote alte per case sfitte) e quando l'altro possa sbloccare una situazione ormai incancrenita. Una buona proposta, certo. «Ma come ogni buona proposta» spiega Gaetano Lamanna, responsabile casa della Cgil «annunciarla è facile, metterla in pratica è molto più difficile. Finora infatti quasi tutti i partiti hanno sottovalutato la questione distratte dal fatto che l'80 per cento delle abitazioni è di proprietà. Questo dato ne ha oscurato un secondo altrettanto significativo: è cioè che in Italia ci sono ancora 5 milioni di famiglie in affitto e che, soprattutto negli ultimi anni, sono avvenuti dei mutamenti sociali che hanno sollecitato nuove domande».

Si riferisce al declino del posto fisso e alla mobilità selvaggia? «Sì, ma non solo. Per esempio sono notevolmente aumentati gli anziani. Poi non vanno trascurate le nuove ondate d'immigrazione. In alcune grandi città il problema è ormai drammatico. Pensate alle conseguenze della guerra nel Kosovo. Ci sarà una pressione incredibile. E anche gli immigrati della prima ondata, hanno ancora un sacco di problemi. Pur lavorando, molte di queste persone non sono in grado di pagare af-



fitti così alti. Infine c'è il problema dei giovani che non hanno più, come i loro padri, il posto fisso. Questo fatto comporta altre conseguenze non trascurabili: una maggior mobilità territoriale, redditi più bassi, entrate non regolari e maggiore insicurezza. Chi ha un contratto a tempo indeterminato non è molto motivato ad affittare una casa o, peggio, ad acquistarla. Lo stesso per chi cambia città. Questo disagio, tra l'altro, non tocca solo i giovani. Spesso capita anche a lavoratori più anziani di finire in mobilità dopo anni di tranquillo lavoro. Poi rientrano nel mercato del lavoro ma quasi sempre con contratti a tempo determinato».

Insomma, cambia la società ma non la normativa sulla casa. È questo il punto?

«Sì, questi nuovi rapporti sociali comportano un adeguamento delle leggi. Nonostante infatti la riforma delle locazioni che imposta in termini più attuali l'accesso alle case, complessivamente siamo ancora indietro. Si deve infatti creare un sistema legislativo più attuale che dia risposta alle nuove domande prevedendo

un'offerta abitativa anche per tipologie, dimensione e qualità».

D'accordo, ma in pratica cosa vuol dire?

«Voglio dire che oggi l'offerta pubblica, quella dell'edilizia residenziale, dimentica che un anziano non ha bisogno di un appartamento di 80 metri quadrati. Lo stesso per il giovane, lo studente, il single. Ci vuole un'offerta differenziata, e anche un sistema di rotazione del patrimonio edilizio che oggi è bloccato. Diciamo la verità: molte famiglie che vent'anni fa hanno preso casa a condizioni facilitate continuano a pagare un prezzo politico nonostante siano cambiate le loro condizioni economiche. Oltre a non essere giuste, queste disparità bloccano gli accessi di nuovi inquilini più bisognosi. In vista però ci sono novità importanti che possono modificare questo scenario. Con la riforma delle locazioni e la fine della ex Gescal, che porta con sé la necessità di riformare l'edilizia residenziale pubblica, bisogna pensare a un nuovo modello di edilizia sociale che si differenzia da quella pubblica. In altri paesi europei questo avviene. In Ita-

lia, la nuova riforma delle locazioni, prendendo atto che gli alloggi pubblici non rispondono a queste domande, istituisce forme di integrazioni al reddito per le famiglie a reddito basso che sul mercato privato non ce la fanno a sostenere degli affitti così alti».

Torniamo alla proposta della Cgil. Ci sembra di capire che puntate più sul rilancio degli affitti che sull'incentivazione degli acquisti. O no?

«Vogliamo sbloccare il mercato. In Italia l'80 per cento delle famiglie è proprietario. Negli altri paesi europei si scende al 60 per cento. Questa distorsione crea un impedimento notevole alla mobilità anche perché da noi il costo delle transazioni nella compravendita delle case è molto alto. In Gran Bretagna la compravendita è agevolata da tassazioni basse, qui invece succede il contrario. Cambiare casa, quando tra tasse ed agenzie si spendono più di 50 milioni, non invoglia nessuno. Figuriamoci chi ha un reddito medio-basso. A questo proposito voglio aggiungere che la legge proposta dalla Turco, che prevede mutui agevolati per 20 anni con

l'aiuto dello Stato, non tiene conto di come sia cambiata la figura del giovane lavoratore. Cambiando spesso impiego e spesso anche la città, il suo reddito sarà per forza di cose a "scatti", caratterizzato cioè da entrate non costanti. Questo problema potrebbe essere superato con proposte, per chi vuol comprare un appartamento, che allungino la scadenza del mutuo e legni lo stesso mutuo ad assicurazioni che intervengono nel caso l'acquirente, per cause di lavoro, non possa pagare regolarmente».

Concludendo, che cosa le preme ricordare?

«Il fondo nazionale per aiutare le famiglie a basso reddito è insufficiente. Con la nuova finanziaria vogliamo portarlo da 600 a mille miliardi. Poi per allargare l'offerta abitativa, e agevolare la manutenzione degli immobili, vogliamo alzare l'aliquota Ici a livello massimo per chi tiene la casa vuota e ridurla a livello minimo per chi invece la dà in affitto. In questo modo, soprattutto nelle piccole città universitarie come Camerino e Urbino, si ridurrebbero drasticamente gli affitti in nero».

## LA PROPOSTA DELLA CGIL

## Tasse e incentivi perché abitare e cambiare non sia un problema

Da sempre il diritto alla casa è considerato uno degli elementi fondamentali della nuova «cittadinanza» ed è diventato un aspetto sempre più significativo delle politiche attive del lavoro e dell'integrazione sociale e momento essenziale della riforma del welfare nei confronti dei soggetti deboli e svantaggiati. Per i giovani, la domanda che si pone è doppia: come tutelarli in quanto soggetti deboli per reddito ed opportunità e come costruire una politica più adeguata alle esigenze di mobilità professionale e formative, in un mercato del lavoro dove il rapporto a tempo determinato è in forte declino, in una società dove redditi e servizi avranno tempi e modalità fortemente discontinui.

## LA NUOVA LEGGE

Con la nuova legge sulle locazioni si è fatto della casa un elemento di concertazione e la dimensione locale assume una nuova importanza come luogo di programmazione. Occorre innanzitutto fare i conti con l'evoluzione stessa del mercato immobiliare nazionale, oltre che del mercato del lavoro, con l'invecchiamento della popolazione, i nuovi processi migratori, con la presenza crescente di soggetti e famiglie a

monoreddito, prive oggi di reali possibilità sul mercato. La situazione è caratterizzata nella maggior parte dei casi da condizioni sociali e di reddito considerate troppo alte per accedere all'edilizia residenziale pubblica e troppo basse per accedere al così detto libero mercato.

## LA PROPOSTA

Il nostro progetto nasce dalla definizione di una politica nazionale (articolata a livello regionale) per il diritto alla mobilità e all'autonomia giovanile che utilizzi anche strumenti di incentivazione come per esempio il credito di imposta concesso ai giovani a medio reddito per favorire la mobilità professionale e formativa o come uno specifico «bonus», un libretto di assegni per la casa, per quei giovani a reddito netto inferiore ai 20 milioni. Per questo si dovrà promuovere strumenti di razionalizzazione a livello locale (usando la leva fiscale) per arrivare ai piani sociali per la casa nei singoli comuni tutelando il diritto alla mobilità. In sede locale tale politica dovrebbe essere accompagnata da un uso dell'Ici per colpire con aliquote più alte i proprietari di case sfitte, premiano con aliquote minime coloro che accedono al canale concordatario delle locazioni.

Andrebbero sostenuti anche tramite incentivi nuovi prodotti finanziari «sociali» come le «combinazioni» (affitto più assicurazione) tra pagamenti diretti dell'affitto e accensione di una particolare assicurazione atta a coprire periodi di non possibilità di pagamento (perdita del lavoro, suo cambiamento, periodi di formazione). Inoltre, rendere obbligatorio a livello territoriale la definizione dei bacini di utenza in base ai quali predisporre interventi e bandi intercomunali, destinare una parte del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica ad affitti rotativi per giovani per periodi di 3-5-7 anni con possibilità concertata di proroga (i periodi di tempo dovrebbero essere valutati in base alle esigenze formative o professionali).

## PROSPETTIVE

In prospettiva, riconoscere bonus fiscali a quelle cooperative edili e società immobiliari che destinano parti della loro produzione per l'affitto ai giovani e ai soggetti deboli, incentivare opere di riqualificazione e manutenzione degli appartamenti per il mantenimento di standard di qualità.

A cura di Alessandro Genovesi  
del dipartimento diritti di cittadinanza CGIL