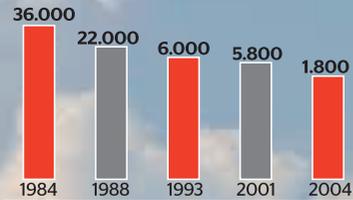


La progressiva contrazione dell'affitto (sepolto l'equo canone) in una società divenuta, per contro, più «mobile» provoca tragedie sociali di massa. Gli sfratti sono quasi tutti per morosità

FORNITORE: CRESME/ISTAT

Abitazioni costruite in Italia con sovvenzioni pubbliche



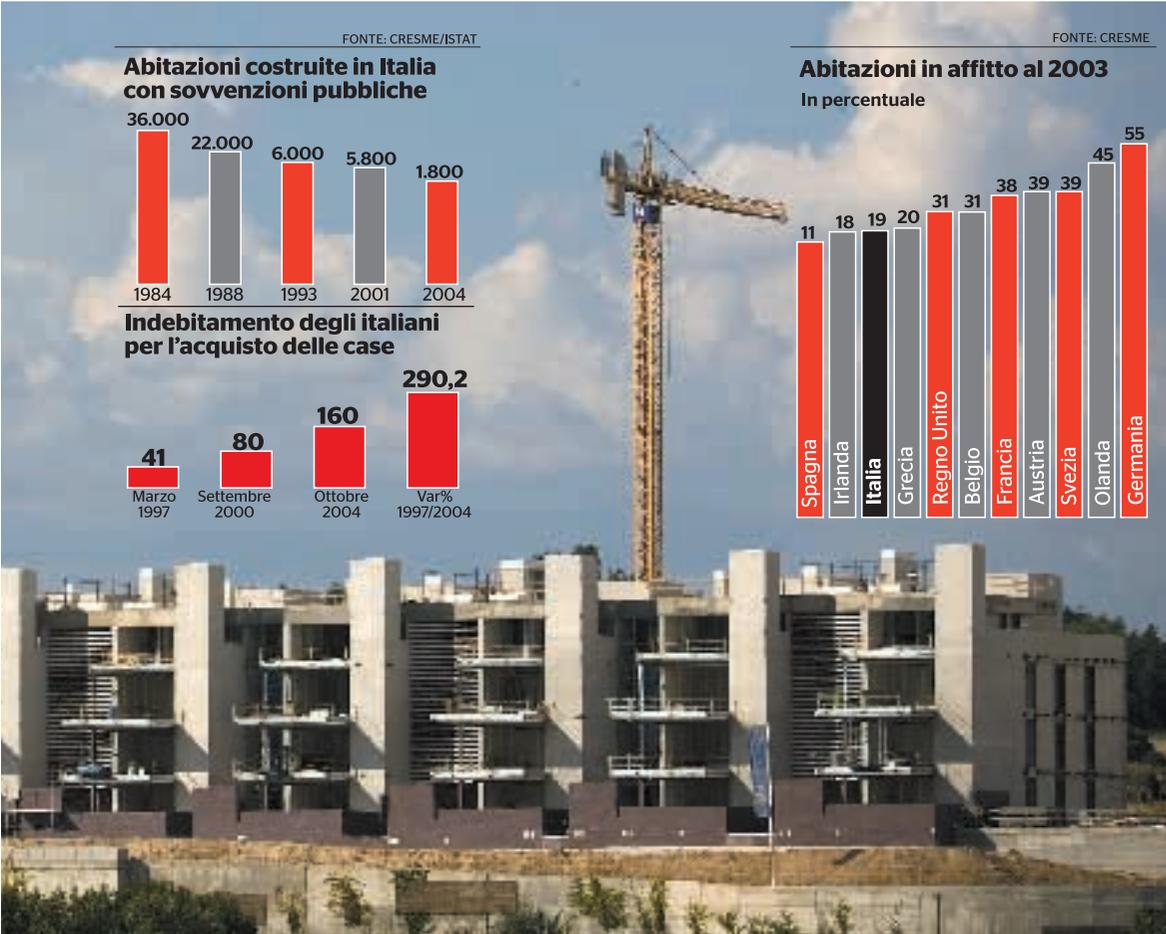
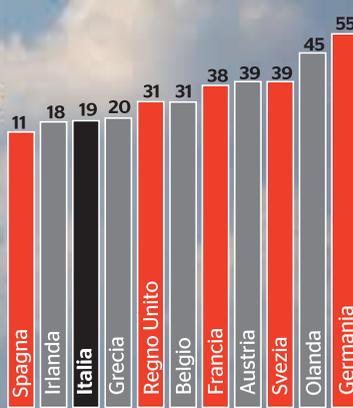
Indebitamento degli italiani per l'acquisto delle case



FORNITORE: CRESME

Abitazioni in affitto al 2003

In percentuale



Le schede

Quella modifica sulla Bucalossi che ha stravolto il paesaggio

Perché i Comuni italiani hanno «lasciato fare» quasi tutto ai costruttori e ai loro cantieri? Perché i governi centrali hanno tagliato i trasferimenti erariali e quindi loro hanno spinto il più possibile il pedale del nuovo cemento. Ma c'è stato un passaggio normativo che glielo ha consentito. La illuminata legge n.10 del 1977 sui regime dei suoli (detta Bucalossi, da Piero ministro ai LL.PP di quell'anno ed ex sindaco di Milano) imponeva, all'art. 12, di vincolare su di un conto speciale presso le Tesorerie comunali le somme incassate dai Comuni con gli oneri di urbanizzazione. Nel redigere, nel 2000 il Testo Unico per l'edilizia, allora ministro Franco Bassanini (di recente al centro di dure polemiche da sinistra quale neopresidente della Cassa Depositi e Prestiti), «omise» quel provvidenziale articolo della Bucalossi. Per cui nella Finanziaria 2001 spari il vincolo per i Comuni di spendere i proventi degli oneri di urbanizzazione e si materializzò la concreta possibilità di utilizzarli invece per spese correnti, cioè per turare le falle dei loro crivellati bilanci.

A Berlusconi e a Tremonti, tornati in sella nel 2001, non è parso vero di cavalcare questa normativa e i Comuni italiani, anche i più belli, si sono riempiti di gru edilizie. Contraddizione massima: in Toscana e in altre zone la Regione ha sub-delegato ai Comuni la tutela paesaggistica, così gli Enti locali si sono trovati a dover scegliere fra incentivare le costruzioni e contenerle, invece, come tutori del paesag-

gio. Ovviamente hanno schiacciato il primo pedale. E così abbiamo visto spuntare lottizzazioni un po' dovunque, con imbruttimenti diffusi che pagheremo cari anche in termini di turismo culturale qualificato. V.E.

Le ristrutturazioni all'interno di fabbricati e di alloggi antichi o soltanto vecchi sono state agevolate nei tempi con la Dia (Dichiarazione Inizio Attività). Col risultato però di consentire tanti abusi, tante pecciate che una verifica preventiva di carte e progetti avrebbe evitato. Uno dei principali «nemici» dei costruttori sono, ovviamente, le Soprintendenze ai Beni architettonici le quali, invece, nei centri storici e nelle zone paesaggistiche vincolate sono di grande utilità. E lo sarebbero molto di più se avessero più personale tecnico, magari meglio pagato e quindi selezionato (gli stipendi sono sui 1.500 euro al mese, poco per architetti e ingegneri). Coi quadri attuali, ogni tecnico può avere anche mille pratiche all'anno da sbrigare. Andrà peggio dopo i tagli feroci imposti da Tremonti: le risorse complessive dei Beni Culturali precipiteranno nel 2011 a 73 milioni appena. Addio ispezioni, sopralluoghi, missioni. La speculazione e l'abusivismo avranno campo libero. Pagati, a fatica, gli stipendi, non rimarrà quasi nulla per tutelare in modo attivo centri storici e paesaggi. Il sogno dell'immobiliarista Berlusconi: «Ciascuno è padrone a casa propria». E l'interesse generale? Buonanotte.

«mobile» provoca tragedie sociali di massa. Secondo il Sunia, la causa principale degli sfratti non è più la fine della locazione, bensì la morosità cronica di inquilini che non ce la fanno più a pagare: venticinque anni fa essa costituiva meno del 13 per cento delle cause di sfratto, oggi sfiora il 78 per cento. Impressionante. Discorso analogo per l'edilizia economica e popolare, una volta utilissimo volano in tempi di crisi. Lasciata quasi a secco, essa costruisce ancora qualcosa soltanto col ricavato dalle vendite di alloggi di proprietà pubblica. Che sono meno di 800.000, mentre ne occorrerebbero più del doppio. Certo, c'è chi in passato ha concorso a disastare i bilanci dei vari Istituti Case Popolari, non pagando i canoni, pur bassi o bassissimi. Per non parlare del flagello delle occupazioni abusive. Ma una politica moderna di «social housing» era possibile, anzi indispensabile. Secondo Nomisma, la domanda potenziale di questi alloggi a fitto convenzionato, cioè per giovani coppie, immigrati, universitari fuorisede, pendolari forzosi, è molto elevata. Su 3 milioni e mezzo di immigrati regolari, più di 1 milione abita in locali precari a prezzi da levar la pelle. Seicentomila persone sarebbero a caccia di un alloggio a fitto sopportabile.

Infine: abbiamo un patrimonio abitativo enorme che già nel 2005 superava i 130 milioni di stanze. Un 20-25 per cento sono seconde e terze case. Sottratte le quali, restano pur sempre circa 94 milioni di stanze per neppure 60 milioni di residenti. Dunque c'è una vastissimo patrimonio di alloggi vuoti, sfitti, precariamente occupati, da recuperare, risanare, restaurare. A cominciare dai centri storici dove lo spopolamento ha raggiunto vette inimmaginabili. Nella metropoli, Roma, dove se ne è andato quasi il 78 per cento degli abitanti del dopoguerra, come nella piccola città, Urbino, dove è uscito dalle mura oltre l'85 per cento. Per non parlare di Taranto o di altre città antiche del Sud ormai desertificate.

Ma i costruttori dicono no ad investimenti massicci nel recupero di appartamenti, di interi palazzi e quartieri semiabbandonati. «Si risparmia a costruirli ex novo su aree pubbliche», spiega il neopresidente dei costruttori romani, Eugenio Batelli. Difatti a Roma – dove ci si è accorti, improvvisamente, che mancano 30-40.000 alloggi per immigrati e giovani coppie – ci si prepara ad una nuova divorante abbuffata di ettari nell'intatto Agro Romano, anche là dove ci sono vincoli. Un altro «sacco», l'ennesimo, forse il peggiore. Mentre, per contro, il centro storico, nuovamente invaso da auto e Suv, senza vigili urbani (chi li ha più visti?), da una costellazione insensata di pizzerie, piazze-a-taglio, bar, gelaterie, pub, abusivi o effimeri, spesso frutto di riciclaggio, si svuota di residenti e diventa città degli uffici e dello shopping di giorno e «divertimentificio» di notte, con problemi angosciosi di spaccio e di criminalità. Mentre i giovani e gli immigrati vanno fuori, il più possibile. Magari senza mezzi pubblici. Così si comprano l'auto «impiccandosi» ad altri debiti. ♦