



provvedimenti. «È un andamento che era già iniziato e che la crisi ha acuito – è la spiegazione del segretario del Sunia, Daniele Barbieri – più si va avanti meno coincidono il reddito disponibile e l'offerta di locazione, con prezzi che in dieci anni sono saliti anche del 150%. La situazione è sempre più difficile, anche il cambio casa per cercare soluzioni più a buon mercato è già stato fatto da quasi tutti».

Non è un caso che le due sigle stiano organizzando da un mese mobilitazioni comuni in tutto il paese, che si concluderanno il 23 novembre a Roma davanti al Ministero delle Infrastrutture, con il motto «Abbassare gli affitti per fermare gli sfratti». Le organizzazioni chiedono il rinnovo del blocco-sfratti con estensione a quelli per morosità incolpevole, un piano nazionale per gli alloggi popolari, il rifinanziamento del fondo di sostegno agli affitti e una nuova normativa fiscale che permetta una riduzione dei prezzi, dopo il fallimento della cedolare secca.

In conseguenza di questi dati salgono anche le richieste di esecuzione con ufficiale giudiziario che, in dieci anni, sono passate da circa 100mila all'anno a 123mila con il picco di 140mila nel 2008. Naturalmente sono in crescita anche gli sfratti realmente eseguiti saliti da 20 a 30mila ogni anno.

«La novità di questa crisi – spiega Daniele Barbieri, segretario del Sunia – è la sua dislocazione geografica perché le zone più colpite sono quelle industriali, in particolare nord e centro Italia, le situazioni peggiori si trovano in città come Brescia, Bergamo ma anche aree del Veneto e dell'Emilia-Romagna che non siamo abituati a trovare tra le zone a disagio». I dati confermano la sensazione del sindacato: al primo posto si tro-

va infatti la Lombardia dove nel 2011 sono stati messi quasi 13mila sfratti, il 20% del totale nazionale, con più di 7mila sfratti segue il Lazio (12%), tocca poi all'Emilia-Romagna con il 10,2%, percentuali simili anche per Piemonte e Campania mentre più in basso, all'8,5%, la Toscana.

«Un altro dato che non eravamo abituati a vedere è quello di forti difficoltà abitative anche nei piccoli centri – analizza De Cesaris – prima la marginalità sociale era concentrata nelle grandi aree urbane, ora si estende alle medie e piccole città, soprattutto nel centro-nord. Il rapporto tra sfratti e popolazione peggiore è infatti quello di luoghi come Livorno, Novara, Modena, Lodi e Pavia».

In queste città i dati parlano di uno sfratto ogni 170 famiglie residenti, situazione peggiore anche rispetto alle grandi metropoli come Roma, dove, con un totale di 6700, il rapporto è di 1 a 257, e Milano che con 5000 è a 1 ogni 358.

La sofferenza delle realtà minori è evidente dalla crescita dei provvedimenti emessi rispetto al 2010: Grosseto, Frosinone e Crotone hanno segnato un balzo di oltre il 60%; Novara, Livorno e Brindisi più del 40%. Oltre il 20% in più anche a Savona, Napoli, Belluno, Trieste e Matera. I provvedimenti poi si sono divisi equamente tra comuni capoluogo, il 50,5%, e altri comuni della provincia.

Per fronteggiare l'emergenza negli ultimi anni il governo ha messo in campo il decreto blocco-sfratti: «Al momento non sappiamo ancora se il prossimo anno sarà rinnovato – spiega Barbieri – ma è comunque uno strumento insufficiente perché copre solo i casi di fine locazione, meno del 10% del totale, e i casi più disperati per reddito e problematiche come invalidità, una parte molto ridotta rispetto al totale».

...  
**Contro l'emergenza il governo ha messo in campo il decreto salva sfratti ancora non rinnovato**

## «Stiamo senza riscaldamento, ma i soldi non bastano lo stesso»

Un affare andato male, il cambio di proprietario, la fine dell'affitto calmierato, la morte di un coniuge o, soprattutto, la perdita del lavoro. Sono tanti i motivi che portano l'ufficiale giudiziario a bussare alla porta di casa. Spesso è la lenta sovrapposizione di eventi «leggeri», come piccoli aumenti del canone o delle spese condominiali, che portano il peso dell'affitto a diventare insostenibile e a scivolare nella morosità.

Un'indagine del Sunia su mille famiglie sottoposte a sfratto nel 2011 ha evidenziato un aumento dei giovani sotto i 35 anni che sono ora il 22% del totale mentre nel 2009 erano appena il 4%. Un altro 25% del totale è rappresentato da immigrati con famiglie di più o tre persone, ma il grosso delle statistiche è ancora rappresentato dagli anziani che sono il 35%. Una volta entrati nel tunnel della morosità il percorso è simile per tutti, in poco tempo arriva lo sfratto, si passa poi da una trafila di ricorsi e sospensioni fino a che bisogna andarsene affidandosi a parenti, se ci sono, alle coabitazioni o, in casi estremi, alla strada. Prima dello sfratto c'è sempre la richiesta di una casa popolare ma la disponibilità è minima e difficilmente, quando arriva, lo fa pri-

ma della polizia.

La casa è una delle cose che gli italiani hanno più care, non stupisce quindi che chi l'ha persa, o è sul punto di farlo, non voglia parlarne. Entrando nell'universo degli sfrattati si incontra subito una diffidenza legata alla vergogna. La garanzia dell'anonimato sgretola quel muro. Per tutti questi nuovi sfrattati infatti l'indigenza è condizione nuova, le frasi che ripetono più spesso sono «è la prima volta in vita mia», «avevo sempre pagato fino a quel momento». A questo punto subentra la disperazione e la ripetizione sconsolata di «non so cosa succederà». Come G.B., pensionato di Firenze con moglie e un figlio disoccupato: «Avevamo investito tutti i risparmi per aprire un'agenzia immobiliare a mio figlio, ma in questo periodo non si vendeva nulla e ha dovuto chiudere e ho dovuto pagare tutti i debiti. Non mi è rimasto nulla, abbiamo cambiato casa per pagare meno ma non è bastato. Mercoledì arriverà l'ufficiale giudiziario, per lunedì avrò spostato tutto in un deposito e andrò in una pensione impegnando la tredicesima. Aspetto che mi diano una casa del Comune, siamo secondi in graduatoria...». Per altri è invece la rabbia che ha il sopravvento come per G.C. pensiona-

to romano con moglie invalida: «Mi sento una vittima, dopo 15 anni che ero in affitto è morto il proprietario di casa, la sorella che ha ereditato mi ha dato lo sfratto per finita locazione, nonostante avessi sempre pagato, da 3 anni ho il blocco per il decreto del Governo ma pago 750 euro al mese tra affitto e condominio guadagnandone 900. Non so se sarà prorogato se no a dicembre dovrei essere fuori e non so dove andare». La situazione più estrema è però quella di chi è fuori casa e non ha ricevuto una sistemazione come W.V. di Milano, che ha perso il lavoro a 60 anni senza aver maturato la pensione e da luglio vive in un vecchio camper che gli hanno regalato: «Io e mia moglie andiamo avanti con gli aiuti di amici e conoscenti, ma senza riscaldamento adesso comincia a fare freddo e dal Comune non hanno ancora detto nulla». Queste situazioni portano anche alla dissoluzione della famiglia, racconta G.C. di Milano: «Quando è fallita la mia azienda non mi è rimasto nulla, dal 2008 sono senza casa, ho vissuto per strada e in auto mentre le mie due figlie minorenni sono state da amiche, per fortuna ho da poco ritrovato un lavoro ma sto ancora aspettando una casa per tornare a vivere tutti insieme». S.L.B.

# Milioni di abitazioni invendute, eppure si costruisce ancora

IL DOSSIER

JOLANDA BUFALINI  
BOLOGNA

**A Urbanpromo il confronto fra urbanisti e ambientalisti: «Il suolo è un bene comune» che va salvaguardato con fisco e protezione della natura**

Un paesaggio apocalittico come quello raccontato da Alessandro Coppola nel suo viaggio attraverso le città deindustrializzate degli Stati Uniti in Apocalypse Town (Laterza), con la natura che si vendica, spacca il cemento e penetra nelle cattedrali ormai deserte della società del benessere: altoforni spenti e capannoni abbandonati, centri commerciali in surplus e svincoli autostradali che si sono divorati vigne, olivi e giardini di agrumi. Milioni di case nuove e invendute, mentre le banche entrano in possesso degli appartamenti di chi non riesce a pagare il mutuo, mentre affittuari morosi vengono sfrattati. Un paesaggio italiano: basta fare una passeggiata a Bagnoli o a Sesto San Giovanni, nella provincia di Rimini dove il 40% del territorio è cementificato, o in Calabria dove fabbriche mai entrate in funzione sono diventate ostello di braccianti immigrati, in Molise, in Basilicata. La crisi esplosa a causa di una bolla immobiliare planetaria rende esplicito il paradosso di un modello di sviluppo fondato sulla espansione edilizia, ogni italiano – dice il dossier preparato dal Wwf per la campagna «RiutilizziAmo l'Italia» – ha triplicato in 50 anni il suo gruzzolo di cemento, abbiamo 290 metri quadri a testa. Ma la crisi dice anche che nulla sarà come prima e il problema del consumo di suolo è finalmente entrato nella agenda politica: bisogna trovare gli strumenti più adatti a riqualificare, rigenerare l'esistente, fermando lo sperpero di un bene comune – la terra – che non è rinnovabile, che per rigenerarsi ci mette dai 50 ai 1000 anni, dice Cinzia

...  
**Cemento anche dove la popolazione decresce, in Molise ogni anno 20% in meno di suolo libero**

Morsani (Wwf Emilia Romagna). Anche se l'umanità dimentica presto e il ciclo edilizio è considerato un volano della ripresa economica, difficilmente – quando la crisi sarà superata – tutto tornerà come prima: i valori immobiliari in caduta libera potrebbero tornare a crescere ma lo choc da subprime difficilmente consentirà di riaprire le borse del credito.

Il consumo del suolo lo possiamo misurare come fa Stefano Agostoni (conferenza Stato-Regioni) con il Co2: è come se il parco macchine della Lombardia fosse aumentato del 12% in 10 anni, «esistono norme sulla qualità dell'aria mentre non ne esistono per il suolo». Oppure c'è la cartina d'Italia mostrata da Alessandra Ferrara ricercatrice dell'Istat: sulla costa dal Veneto all'Abruzzo non c'è soluzione di continuità, è praticamente tutto costruito. Abbiamo cementificato 3 milioni di ettari di territorio fra il 1996 e il 2005, ogni anno l'incremento è di 8,5 ettari pari a 1600 chilometri quadrati. Poi c'è il paradosso messo in luce da Damiano De Simine, Legambiente Lombardia: «In Molise la popolazione decresce ma il consumo di suolo cresce al sostenuto ritmo del 20 per cento annuo». Racconta Stefano Leoni (presidente Wwf Italia): «Se mettiamo insieme i capannoni sparsi per l'Italia, fanno 2000 chilometri quadrati, molti ormai abbandonati. La gente, giustamente, si indigna per le città sporche. Bisogna imparare ad indignarsi anche per questa sporcizia sparsa nella natura».

La cementificazione estensiva del Belpaese è stata uno dei temi su cui si è misurata l'edizione di quest'anno di

Urbanpromo, organizzata dall'Inu (Istituto nazionale di urbanistica) a Bologna, in collaborazione con Legambiente, il confronto ha visto la partecipazione di assessori di città, province, Regioni fra cui Emilia Romagna, Lombardia, Toscana, Marche, Liguria. Il coordinamento del gruppo di lavoro è di Damiano di Simine e di Andrea Arcidiacono (Politecnico di Milano).

In Italia non esiste una legge sul suolo, non ci sono gli strumenti per misurarne il consumo, l'Istat lamenta un quadro normativo confuso, anche se – dice Alessandra Ferrara – «ci stiamo attrezzando». Però qualcosa si muove, c'è un Ddl del ministro dell'Agricoltura Catania nato dall'esigenza di salvaguardare i terreni agricoli. Nel confronto con la conferenza Stato-Regioni, la salvaguardia si è allargata fino a tutto il suolo libero, ma si dovrebbero coinvolgere altri soggetti, a cominciare dal ministero delle Infrastrutture.

Il progetto del ministro dell'Agricoltura ha, secondo Federico Oliva, presidente dell'Inu, alcuni aspetti molto positivi, soprattutto cancella la possibilità di far finire nelle casse del bilancio comunale il 75% degli oneri edificatori, «è stato l'incentivo più potente per i comuni poveri in canna a consumare suolo, ora si dovrà trovare il modo di compensarli per la perdita di finanziamenti, visto che sono il soggetto principale di governo del territorio». Insieme alle cose buone, aggiunge Oliva, «ci sono le debolezze», la principale è che «stabilito un consumo nazionale massimo, si affida alla pianificazione degli enti locali la ripartizione delle quote». Ma la pianificazione è gestione politica ed è chiaro ai tecnici come agli assessori – fra questi Patrizia Gabellini, assessore all'ambiente del comune di Bologna – che sugli amministratori si esercitano le pressioni di chi vuole costruire o impiantare una attività, mentre il problema è l'ecosistema che lasceremo in eredità alle generazioni future. «La pianificazione non è affidabile – dice Federico Oliva –. In questi anni sono state utilizzate premialità in volumi e compensazioni per supplire a strumenti che non funzionano». «Il fisco e la protezione della natura si sono dimostrati i mezzi più efficaci dove sono state fatte politiche di contenimento del consumo». La rendita è il motore principale del consumo di suolo e costruire il nuovo costa infinitamente di meno, è la leva fiscale che deve correggere questa tendenza. L'altra cosa che manca, dice ancora Federico Oliva, è «una legge nazionale che detti i principi fondamentali a cui gli enti locali devono ispirarsi».

Legambiente Lombardia si è fatta promotrice di una legge di iniziativa popolare, spiega Damiano Di Simine: «Abbiamo capito che non basta la denuncia di un ecomostro dopo l'altro, ci vuole un salto culturale». Il suolo, la terra su cui camminiamo, è un bene comune come l'acqua e l'aria, la differenza è la proprietà privata. Però, «se il privato è irresponsabile devono esserci dei limiti prescrittivi».