

SUL DIRITTO ALLA CASA, ITALIA ULTIMA DELLA CLASSE

MARCO NICOLAI*

A

d una situazione economica stagnante, anzi recessiva, si aggiunge l'impatto della crisi dei sub-prime sul costo del denaro, tanto che chi ha stipulato un mutuo a tasso variabile quattro anni fa oggi deve ammortizzare tassi che dal 2005 sono più che raddoppiati. Per di più, la

crescente precarizzazione dell'impiego contribuisce a pregiudicare per molti la possibilità di onorare il mutuo assunto: ne è una evidenza il trend dei pignoramenti che ha subito, nel 2007 e nei primi mesi del 2008, impennate nell'ordine del 30 per cento. Purtroppo, per chi la casa non ce l'ha, la situazione non è delle più rosee. La crescita del reddito medio non è andata di pari passo con l'aumento del costo delle case: così, se nel 2001 bastavano circa 15 anni di stipendio per l'acquisto di un appartamento di poco meno di 90 metri quadrati, oggi ce ne vogliono più di 20. Ma se è diventato proibitivo comprare

una casa, affittarla non è da meno: tra il 2001 e il 2006 gli affitti sono infatti cresciuti del 74%, contribuendo a strangolare famiglie già in difficoltà. Ma lo Stato, anziché prender atto dell'emergenza, contrae drasticamente gli stanziamenti: nella finanziaria 2008 sono stati previsti 500 milioni, un'inezia rispetto ai 3.000-4.000 miliardi di vecchie lire all'anno per alloggi sociali previsti in passato dal piano Gescal.

Mentre Roma si disimpegna, altri Paesi europei ne fanno una priorità. La Francia, nel 2006, ha stanziato solo in aiuti alla persona 14.300 milioni, di cui 5.200 a carico dello Stato centrale. Con la finanziaria 2008 il Governo francese ha ribadito il suo impegno stanziando 4.994 milioni più altri 1.344 di «aiuti al mattone» sotto forma di sovvenzioni e agevolazioni fiscali per costruire alloggi da destinare all'affitto e migliorare il patrimonio immobiliare esistente. Nel periodo 2000-2003 l'Irlanda ha speso più di 5.000 milioni in misure di housing sociale. Nel solo 2002 il governo irlandese ha stanziato 1.600 milioni, nello stesso anno i Paesi Bassi ne hanno speso 1.544 in sussidi agli affitti; la spesa pubblica della Spagna sempre nel 2002 ha superato i 2.400 milioni.

Oltre ai suoi limiti quantitativi, l'impegno governativo italiano è caratterizzato da discontinuità e da una gamma di stru-

menti estremamente limitata rispetto agli altri. In Francia troviamo aiuti o prestiti agevolati finanziati dallo Stato per pagare l'affitto o contrarre mutui: i prestiti a tasso zero sono rimborsati agli istituti di credito tramite sovvenzioni e crediti d'imposta. Per giunta, l'Anah (Agence Nationale Habitat) mette a disposizione alloggi privati ad affitti calmierati. Si possono poi avere garanzie pubbliche per la restituzione dei mutui o il pagamento degli affitti. Tra le forme di prestito troviamo: i Pas (Prêts à l'Accession Sociale) e i Pc (Prêts Conventionnés), mutui a condizioni agevolate per l'acquisto o la ristrutturazione, i Pap (Prêts d'Accession à la Propriété) per l'accesso alla proprietà, i Plus (Prêts Locatifs à Usage Social) e i Pls (Prêts Locatifs Sociaux) per integrare le spese di affitto.

In Italia permane una netta prevalenza dell'offerta pubblica di alloggi attraverso gli ex Iacp. E i comuni, arroccati nella difesa del loro doppio ruolo di controllori e controllati, sono ancor più impauriti dalla prospettiva dover affrontare i costi sociali aggiuntivi connessi alla povertà delle famiglie che risiedono o accedono all'Erp. Inoltre, in questi anni, abbiamo assistito a un progressivo allargamento del concetto di housing sociale che coinvolge fasce più ampie della popolazione, ma si scontra con un impianto normativo decisamente rigido. Anche in questo caso il governo uscente non ha dimostrato di sapere essere innovativo e riformatore. È dal febbraio 2007 che si attende una nuova definizione di alloggio sociale, come previsto dall'art. 5 della Legge n.9. Non è stato però possibile raggiungere un'intesa, grazie anche alla confusione istituzionale circa la competenza programmatica che favorisce il conflitto di competenza fra Regioni e Comuni. Ma c'è da chiedersi, alla vigilia del voto, se la politica che in un anno non è stata in grado di produrre nemmeno una definizione, potrà trovare una risposta a bisogni che mutano con crescente velocità.

**Professore di Finanza Aziendale Straordinaria
Università di Brescia*