

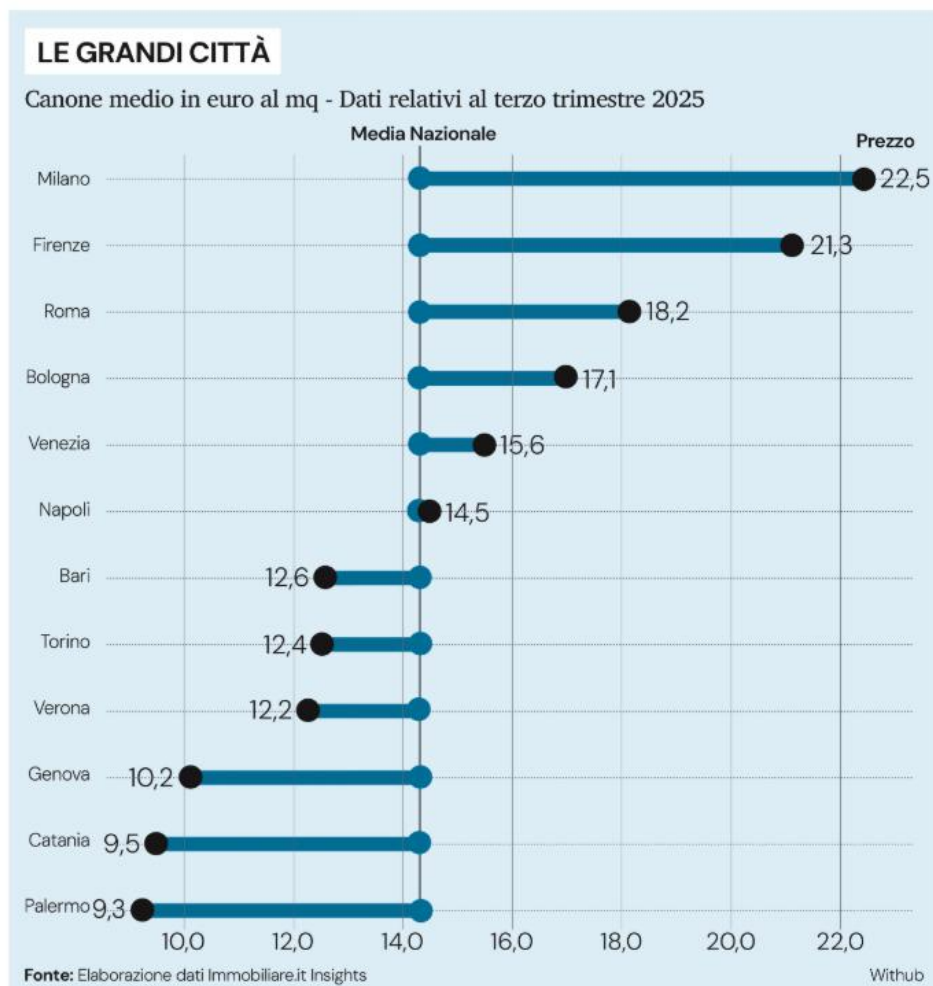
Penalizzati ancora i cittadini più fragili. In Italia troppo pochi gli alloggi sociali

Manca da tempo una politica della casa. Servono sostegni ai ceti poveri che vivono in affitto

di Chiara Saraceno

In Italia manca da tempo una politica della casa attenta ai bisogni dei ceti economicamente più modesti, quando non fragili. Il primo e di fatto unico intervento sistematico è stato il Piano Casa Fanfani, che realizzò il più grande patrimonio di edilizia residenziale pubblica, quale la maggioranza di quello oggi disponibile, finanziato con la Gescal, un fondo finanziato dai contributi dei lavoratori e dei datori di lavoro e in parte dal bilancio pubblico. Dopo la sua abolizione non c'è stato un analogo strumento. Anzi, i suoi residui sono stati utilizzati per finanziare interventi di edilizia residenziale pubblica per l'acquisto di alloggi a prezzi concordati o agevolati, a discapito dell'assegnazione in affitto, perseguendo il modello tutto italiano della casa in proprietà. L'Italia ha infatti, in Europa, la più bassa percentuale, rispetto il numero di abitanti, di alloggi in affitto e tra questi la più bassa percentuale di alloggi sociali. Secondo una ricerca dell'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico del 2023, a fronte di una media europea in cui otto case su cento sono in mano pubblica (mentre in Austria, Danimarca e Olanda sono venti su cento) in Italia sono poco più di due su cento. È vero che chi vive in affitto è una piccola minoranza: il 18,0% delle famiglie residenti nel 2024, a fronte del 73,5% che possiede, invece, un'abitazione di proprietà (il restante 8,5% si riferisce ad abitazioni in usufrutto o uso gratuito). Ma sono proprio le famiglie e gli individui in condizione economicamente più modesta a vivere più spesso in affitto e, se sono fortunati, in alloggi sociali. Ne

è un segnale il fatto che la povertà assoluta è fortemente concentrata tra chi vive in affitto: nel 2024 l'incidenza era del 22,1% tra le famiglie che vivevano in affitto rispetto al 4,7% registrato tra quelle che vivevano in abitazioni di proprietà (quasi 916mila famiglie); tra le famiglie in usufrutto e uso gratuito l'incidenza di povertà assoluta era pari all'11,5% (260mila famiglie). Eppure, i governi che si sono via via succeduti hanno continuato a sostenere la proprietà, con scarsi sostegni per chi vive in affitto. Il governo attuale, dopo aver ridotto sia il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione sia il Fondo per la morosità incolpevole, ha recentemente escluso il valore della prima casa dal calcolo dell'Isee, creando forti disparità tra affittuari e proprietari nell'accesso ai benefici basati su una prova dei mezzi.



Questo è il contesto in cui viene calata la proposta di legge presentata in Senato da Paolo Marcheschi di Fratelli d'Italia, che prevede la possibilità, per i proprietari di alloggi dati in locazione, di chiedere

un procedimento accelerato (senza passare dal Tribunale) per lo sfratto dopo che gli inquilini non hanno pagato l'affitto per due mesi. Sono previste alcune clausole di salvaguardia, che sostanzialmente rimandano alla responsabilità dei comuni di procurare alloggi per chi è in stato di morosità "incolpevole". Comuni che spesso hanno un patrimonio di case popolari insufficienti al bisogno e bilanci ridotti, su cui si sono già scaricati i costi della modifica dell'Isee a seguito dell'esclusione della prima casa.

Questa proposta trova comprensibilmente favorevoli i proprietari, che vedono così difeso il loro diritto a rientrare in possesso di immobili che altrimenti non solo non rendono loro nulla, ma costano di spese condominiali e imposte. E' del tutto ragionevole che i proprietari si chiedano perché, stante la lunghezza e spesso difficile eseguibilità degli sfratti, siano loro a dover far fronte, con i loro beni, al bisogno, e diritto all'abitare che dovrebbe essere garantito nel nostro paese. Meno comprensibile e ragionevole è che invece la questione di come garantire questo diritto non affidandosi esclusivamente alle leggi di mercato e alle risorse private non riesca a diventare un punto centrale nell'agenda politica. Non basta qualche Fondo per far fronte, fino a che non si esaurisce, alle emergenze (la proposta di legge propone di istituire un Fondo per l'emergenza abitativa – di fatto una riedizione del Fondo morosità incolpevole - per sostenere temporaneamente chi si trova in difficoltà a pagare l'affitto a causa di eventi negativi imprevisti). La questione abitativa è strutturale ed in via di peggioramento. Non può essere trattata, come troppe volte si fa in Italia, in modo emergenziale. Proteggere i proprietari va bene (ma occorre anche rivedere il catasto e tassare il reddito da affitto in modo equo). Ma non si possono continuare ad ignorare le difficoltà che incontra chi vive in affitto o cerca una abitazione in affitto. Le leggi di bilancio 2024 e 2025 contenevano un Piano casa che avrebbe dovuto iniziare ad affrontare proprio questa questione. Ma, oltre ad avere risorse molto modeste rispetto al bisogno, sembra si siano persi nelle more della mancata approvazione dei decreti attuativi che avrebbero dovuto essere approvati dal ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti ad aprile 2024 e

poi a giugno 2025. Non vorrei che la legge che facilita gli sfratti diventasse il pezzo forte del Piano casa della prossima legge di bilancio.