

La lettera

DS8263

DS8263

Pubblico e privato insieme per garantire il diritto alla casa

Tobia Zevi*

Caro Direttore, vorrei ringraziare il suo giornale, e naturalmente Romano Prodi, per avere ospitato sabato scorso una riflessione su una questione cruciale del nostro tempo: quella del diritto all'abitare.

Si tratta di una sfida drammatica a livello globale. Tre le cause fondamentali: la carenza pluri-decennale di politiche pubbliche sulla casa, l'impoverimento del ceto medio e l'impetuosa urbanizzazione in tutti i continenti del mondo. In Europa, tanto per dirne una, dormono ogni notte per strada circa novecentomila persone, una cifra più che raddoppiata negli ultimi venti anni, e che senza rimedi è destinata ad aumentare.

Ma la novità odierna è che faticano anche le cosiddette "fasce grigie", ovvero le famiglie a reddito medio-basso che prima riuscivano a stare sul mercato: secondo Eurostat, negli ultimi dieci anni i prezzi degli affitti sono aumentati del 15,3%, quelli di vendita addirittura del 45%. In media, il 40% dei redditi delle famiglie è speso per l'abitazione, cifra che sale al 60% per le famiglie a basso reddito. Ed è a questo segmento che si rivolge Kamala Harris quando, nel suo programma, propone investimenti massicci per costruire nuove case e sostenere le classi svantaggiate.

A livello europeo, l'Italia è tra i paesi messi peggio, con il 4% di alloggi popolari a fronte di una media intorno al 20%. Non è sempre stato così: per un secolo, tra l'Unità d'Italia e gli anni Settanta, il nostro Paese è stato capace di costruire milioni di case per i ceti meno abbienti, con un meccanismo di intervento totalmente pubblico. L'inversione è avvenuta tra la fine degli anni Ottanta e gli anni Novanta, con norme sfavorevoli agli inquilini e dismissioni di porzioni rilevanti del patrimonio residenziale pubblico e para-pubblico. Gli effetti sulla tenuta sociale sono stati devastanti, e gli amministratori locali sono stati lasciati soli a gestire un'emergenza via via più drammatica.

A Roma - che per stazza è ovviamente anche la capitale dell'emergenza abitativa - grazie allo sforzo del Sindaco **Roberto Gualtieri** abbiamo approvato un Piano Strategico che mette in campo molte risorse e molti obiettivi concreti. Ma è chiaro che nessuna città, per quanto grande, può farcela da so-

la. Tanto più che le aree metropolitane, quelle a vocazione turistica, si confrontano con due fenomeni specifici: l'impatto incredibile degli affitti brevi, e la fatica di applicare realmente le sentenze di sfratto. Teoricamente, un vantaggio per gli inquilini morosi, che diventa però un ostacolo reale per le famiglie povere, cui nessuno affitta la casa per paura di perdere il controllo sul proprio immobile.

Dopo la sbornia privatistica io non penso che sia realistico ripartire dal solo settore pubblico. Penso che una nuova stagione di investimenti vada progettata dalle istituzioni partendo dalla collaborazione tra pubblico e privato. Come? In Italia, è urgente una legge quadro sull'edilizia pubblica e sociale, un vero e proprio Piano Casa a settant'anni da quello di Fanfani. Stop alle vendite di patrimonio pubblico; cessione gratuita ai Comuni degli immobili pubblici vuoti da rigenerare nel segno della sostenibilità; un massiccio investimento nel sostegno all'affitto per le famiglie realmente povere; fondi per la manutenzione degli immobili pubblici; progetti di rigenerazione urbana e social housing che aumentino il numero complessivo degli alloggi; incentivi alle Agenzie per l'Abitare, che fungono da garanti e intermediari tra domanda e offerta.

Insomma, serve un pacchetto di misure organiche e soprattutto la consapevolezza politica dell'urgenza di un cambio di rotta a tutela della coesione sociale. L'Europa deve porsi alla testa di questo processo, se è vero che la nuova Commissione, per volontà della Presidente Ursula Von Der Leyen, avrà per la prima volta un Delegato ad hoc per le politiche abitative. Siamo già in ritardo, ma è una scelta assolutamente opportuna.

Assessore al Patrimonio e alle Politiche abitative di **Roma Capitale*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

