Case popolari all'asta, un regalo ai soliti noti?

Case popolari all'asta, un regalo ai soliti noti?

Walter De Cesaris

Il governo accelera sulla dismissione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Ma solo un porzione minima della popolazione residente oggi in quegli alloggi potrebbe affrontare l'acquisto all'asta. E così l'operazione rischia di trasformarsi nell'ennesimo regalo alla rendita immobiliare

Un decreto del Ministro Lupi, in corso di pubblicazione dopo il concerto avuto presso la Conferenza Unificata Stato – Regioni e Comuni, detta nuovi criteri ai fini dell'accelerazione della dismissione del patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica (quelle che vengono comunemente chiamate le case popolari). In questo modo, il governo attua quanto previsto dall'articolo 3 della legge 80 del 2014 (il cosiddetto "piano casa Lupi"), che ha per titolo proprio "misure per l'alienazione del patrimonio residenziale pubblico."

Può destare stupore che la Conferenza Unificata abbia dato il relativo consenso nella seduta dello scorso 16 ottobre, in quanto si viene ad intervenire su patrimoni di proprietà di Regioni e ed enti locali. Si stabilisce, infatti, che le nuove norme, in deroga alle precedenti disposizioni procedurali previste dalle leggi vigenti, si applichino "agli immobili di proprietà dei comuni, degli enti pubblici anche territoriali, nonché degli istituti autonomi case popolari (gli IACP) comunque denominati". Lo Stato, quindi, interviene dettando norme e criteri di alienazione su immobili non suoi e sui quali Regioni e comuni esercitano una competenza esclusiva.

Per quanto stupefatti, il testo uscito dalla Conferenza unificata, nelle linee essenziali, è tale e quale a come vi è entrato. Ricapitoliamone i passi salienti:

gli organi di gestione presentano i piani di vendita (addirittura divengono operativi con il silenzio assenso della Regione); c'è una graduatoria di priorità (condomini misti, immobili fatiscenti) ma la procedura si applica a tutto il patrimonio, senza salvaguardie; gli immobili fatiscenti o i cui costi di manutenzione sono "dichiarati" insostenibili possono essere ceduti in blocco; la tutela per gli assegnatari è il diritto di prelazione sulla base del prezzo di aggiudicazione dell'asta.

Il decreto demanda agli Istituti e alle Regioni l'individuazione di eventuali ulteriori forme di tutela che, comunque, vista l'attuale situazione deficitaria in materia di offerta di alloggi pubblici, non potrà essere quella dell'assegnazione di un alloggio alternativo.

Qual è il giro di affari potenziale di questa manovra? Malgrado l'ERP sia lasciato al degrado e rappresenti sempre più un settore marginale dell'intervento pubblico, il suo valore rappresenta un "tesoro nascosto" e l'interesse a smobilizzarlo può essere alto.

Le case popolari gestite dagli Istituti o Aziende regionali sono poco più di 800 mila. Aggiungendo ad esse quelle di proprietà dei comuni e degli altri enti territoriali possiamo parlare di circa 1 milione di immobili. Il prezzo medio di vendita di un alloggio ERP nel 2011 è stato di 39.144 euro. Secondo Federcasa, il valore di mercato si aggira intorno ai 70/80 mila euro ad alloggio, per un totale quindi di 70/80 miliardi.

Quale porzione degli assegnatari potrebbe acquistare l'alloggio in cui risiede, sulla base di una dismissione che parta dal prezzo di mercato? Ai prezzi con cui il patrimonio è stato finora messo in vendita (circa il 50% in meno del valore di mercato) hanno acquistato una percentuale che oscilla tra il 20 e il 25% di coloro che hanno ricevuto l'offerta. Si parla di vendere all'asta con

priorità nei condomini misti. Essi esistono, però, in quanto già gli Istituti o i comuni hanno messo in vendita i palazzi e solo una parte dei residenti ha comprato. Come è pensabile che possano comprare oggi all'asta quando prima non hanno potuto acquistare l'alloggio a un prezzo molto inferiore?

Forniamo alcuni dati sulla composizione sociale e reddituale di chi abita nel comparto. Riferendosi al comparto principale dell'ERP (gli alloggi gestiti dagli IACP, ATER, ecc.), abbiamo questi risultati:

- un terzo delle famiglie ha redditi inferiori a 10 mila euro l'anno;
- la morosità, attestata nel 2011 intorno al 20% del totale degli assegnatari, è in ulteriore aumento a causa dell'impoverimento di massa causato dalla crisi;
- vi è una fortissima presenza di anziani (sono segnalate oltre 400 mila persone con più di 65 anni nel comparto);
- 145 mila sono le persone con disabilità.

E' del tutto lampante che solo un porzione minima dell'intera popolazione residente oggi nell'ERP, valutabile in non più del 10 - 15%, potrebbe affrontare l'acquisto all'asta o esercitare il previsto diritto di prelazione sulla base del prezzo di aggiudicazione.

In pratica, si realizzerebbe il paradosso che potrebbero acquistare la casa popolare solo coloro che possiedono un reddito superiore alla decadenza (quelli che dovrebbero essere accompagnati verso il social housing, rimettendo l'alloggio nel circuito dell'affitto sociale).

Se il patrimonio venisse quindi posto in vendita all'asta (per singoli alloggi o come abbiamo visto per immobili interi) sulla base del prezzo di mercato, la conseguenza ovvia sarebbe che passerebbe di mano a terzi soggetti, almeno per le parti più appetibili dal mercato.

Si sommerebbero tre effetti negativi: rischi speculativi molto alti (specialmente nel caso delle aste di interi fabbricati); conseguenze sociali devastanti (se gli immobili abitati passano a terzi, lo sfratto degli abitanti è la logica conseguenza); dissesto del comparto ERP, di fatto trasformato, più di quanto sia ora, in "bad company", essendo previsto il mantenimento del patrimonio più degradato e senza interesse da parte del mercato.

Tre ragioni, ognuna di per sé valida, per affermare che sarebbe saggio ritirare un progetto che è al tempo stesso socialmente iniquo e senza prospettiva per il settore ERP.

Sembra davvero inconcepibile che il governo si avvii nell'avventura senza ritorno del completo azzeramento dell'intervento pubblico nelle politiche abitative, in una condizione generale di acuta sofferenza abitativa segnata da dati incontrovertibili: 700 mila famiglie, utilmente collocate nelle graduatorie comunali senza risposta; oltre 200 mila sfratti nei soli ultimi 3 anni (di cui il 90% per morosità); circa 1 milione e mezzo di famiglie in difficoltà a pagare l'affitto; una carenza di almeno 1 milione di alloggi sociali.

Eppure, una strada alternativa sarebbe percorribile.Tre sono le mosse per renderla praticabile: ritirare i processi di dismissione che mettono a rischio la coesione sociale, investire sul recupero e riuso ai fini della residenza sociale del già costruito, finanziare questa operazione cominciando a tagliare finalmente le unghie alla rendita immobiliare parassitaria.

Sì