

Intervento SICET Sardegna

Convegno Nazionale SICET sul Mezzogiorno

Napoli - 5 ottobre 2009

Ritengo positiva l'iniziativa della segreteria Nazionale SICET che, in concomitanza con la giornata internazionale degli inquilini e dell'ambiente, ha deciso di concentrarsi sul Mezzogiorno d'Italia e sulle gravissime difficoltà legate all'abitare che affliggono le nostre regioni, soprattutto perché accompagnate da una condizione di arretratezza economica che rende tali problemi ancor più sentiti.

I problemi legati all'abitare in Sardegna sono gli stessi che si potrebbero evidenziare (salvo rare eccezioni) per tutto il territorio nazionale, con l'aggravante di una crisi perenne che nella nostra regione, come nelle altre del Mezzogiorno, è elemento cronicamente radicato, con cui abbiamo dovuto convivere prima, durante e probabilmente anche dopo le varie crisi internazionali. Si assiste ad un progressivo abbandono dell'Edilizia Residenziale Pubblica ed alla crescita del mercato immobiliare in termini speculativi. A ciò si aggiunge l'incertezza sulla sussistenza dei fondi necessari all'attuazione dei piani previsti per gli interventi di costruzione e riqualificazione di alloggi ERP dovuta all'entrata in vigore del piano casa.

Permane, inoltre, una mancanza di interventi pianificati di medio e lungo periodo in tema di politiche abitative. In questi tempi di crisi, una crisi alimentata proprio da una difficoltà del credito generata dai mutui, le

problematiche legate al diritto all'abitare sono sempre più sentite dalla popolazione ma ancora una volta ignorate dalla politica.

Il tema degli sfratti, in particolare, ci preoccupa poiché per la nostra Regione i dati sono preoccupanti e se si considera che ad oggi manca ancora un piano regionale di Edilizia Residenziale Pubblica, possiamo ben comprendere quale sia l'allarme che questi dati debbano suscitare. Ed intanto, a livello nazionale, i governi di entrambi i colori si sono limitati a rinviare il problema tramite proroghe che a nulla servono se non sono accompagnate da una seria politica abitativa che possa rispondere al bisogno dei cittadini che, a distanza di un anno, saranno nuovamente espulsi dal mercato privato.

L'attualità odierna mi impone inoltre di parlare di quello che oggi è erroneamente definito piano casa, in virtù di una moda seguita dall'ambiente politico, ormai fin troppo diffusa, di pubblicizzare gli interventi con un nome differente rispetto ai loro contenuti.

Il piano si ripropone di rispondere all'emergenza abitativa attraverso alcune differenti misure. Il fulcro dell'intervento, tuttavia, riguarda la tanto discussa concessione di cubature extra per la costruzione, ricostruzione o ristrutturazione degli immobili. Tale misura, oltre a proporre una deregolamentazione pericolosa delle opere che avrebbe forte impatto sul territorio, pare inadatta al perseguimento di qualsiasi fine sociale ed inefficace anche dal punto di vista economico, in quanto non crediamo sia sufficiente a stimolare in maniera efficace un settore che ha bisogno di grandi opere e infrastrutture per ripartire, soprattutto considerando la situazione di arretratezza che affligge la nostra regione sotto questo profilo.

Il piano della Regione Sardegna ricalca il provvedimento nazionale che pur prendendo, mediaticamente parlando, il nome di piano casa, di fatto non interviene minimamente nell'aumento dell'offerta edilizia, ed in particolare di un'offerta sociale (o quantomeno a canoni accessibili) di cui il mercato immobiliare avrebbe bisogno, sia per le esigenze dei cittadini sia come strumento necessario per la riduzione dei prezzi di un mercato impazzito e distorto dalla speculazione. Si assiste infatti ad un eccesso di offerta di unità immobiliari agli attuali prezzi di mercato, con un invenduto che supera le 300 mila unità a livello nazionale. E nonostante ciò i prezzi non calano se non minimamente, mostrando una rigidità innaturale dei prezzi per la presenza di ostacoli di varia natura che impediscono al mercato di tornare autonomamente in una condizione di equilibrio.

Le misure contenute nel piano, pur teoricamente positive, in realtà sono da giudicare negativamente innanzitutto perché non considerano la reale situazione esistente sul territorio che evidenzia l'impossibilità di accesso all'edilizia pubblica anche per le classi meno abbienti, le quali sono di fatto escluse dai bandi a causa:

- dell'azzeramento della spesa e dei programmi di edilizia residenziale pubblica (ossia le case popolari) e dalla loro riduzione a causa della destinazione a nuovi scopi diversi dall'edilizia sociale;
- della riduzione degli alloggi pubblici dovuta ai piani di vendita predisposti;
- dalla mancata applicazione delle procedure di decadenza che fanno sì che cittadini con alti livelli di reddito possano ancora dimorare in case popolari.

Se sommiamo a questa condizione l'ulteriore riduzione di fondi destinati al sostegno agli affitti, passati da 230 a 180 milioni circa a livello nazionale, ci rendiamo conto che la situazione attuale è esplosiva, aggravata dalla crisi economica generalizzata e destinata a rimanere insoluta se non affrontata con la giusta decisione del Governo nazionale e della Giunta Regionale.

Esempio eclatante degli effetti della mancanza di politiche efficaci, è la situazione vissuta dalla città di Cagliari che è probabilmente la città più anziana d'Italia poiché nel nostro capoluogo per ogni giovane tra 0 e 14 anni troviamo due anziani oltre i 65 anni a causa di uno spopolamento che da ormai più di un decennio sta portando gli abitanti della città a stabilirsi nei comuni limitrofi, a causa dei prezzi esorbitanti riguardanti sia il mercato della locazione che della compravendita. La popolazione è infatti calata dai 168.500 abitanti del 2001 ai 157.000 del 2009 e la stragrande maggioranza di questi sono giovani tra i 25 e i 35 anni.

In definitiva, sono totalmente assenti contenuti di carattere sociale. Pur contenendo l'intento di stimolare l'economia ed il settore edilizio in particolare, il piano regionale pare insufficiente a rispondere realmente ai bisogni del territorio, dei lavoratori e dei pensionati sardi. Inoltre pare pericolosa la progressiva deregolamentazione del settore edilizio che pure già lamenta una situazione di pesante irregolarità nella realizzazione dei lavori, specialmente in quelli di impatto ridotto come quelli promossi dal piano.

Le altre misure adottate a livello regionale paiono altrettanto deboli. Ad esempio, la concessione di un contributo a fondo perduto, pari ad un massimo del 25% (e comunque non superiore a 25.000 euro) per gli interventi di

acquisto, costruzione o ristrutturazione della prima casa previsto dalla precedente giunta regionale e confermato da quella attuale.

Per quanto potesse essere positiva l'intenzione e le motivazioni che hanno spinto la precedente giunta ad un tal genere di intervento, poiché evidenzia la volontà di dare un nuovo impulso alla politica abitativa. Nonostante ciò si ritiene che questa tipologia di intervento non sia adatta a perseguire lo scopo prefissato per diverse ragioni:

- a causa del limitato impatto dell'intervento, essendo previsto uno stanziamento per il 2008 che parrebbe insufficiente al finanziamento di un numero di domande pari a quelle presentate per la concessione di mutui regionali per le annualità precedenti (nel 2007 pari a 2866);
- per la potenziale spinta inflazionistica che un tale intervento può avere sul mercato della compravendita immobiliare (un aumento dei prezzi dunque);
- per l'esposizione immediata degli assegnatari al mercato libero con tutto ciò che questo comporta e che la crisi dei mutui attuale mette in particolarmente evidenza.

Ritengo che le stesse somme stanziare per questo provvedimento possano essere impegnate in altra maniera, ossia per la prosecuzione ed il miglioramento di interventi che comportino:

- la copertura del 100% del costo d'acquisto della casa in modo da garantire la possibilità di costruzione o acquisto anche a coloro che non hanno la possibilità di versare un cospicuo anticipo;
- l'accompagnamento per tutta la durata del mutuo per limitare l'impatto della variazione dei tassi;

- l'istituzione di un fondo di garanzia per l'accesso al credito che consenta anche a chi, a causa ad esempio di condizioni di lavoro precarie, non ha possibilità di accedere al credito bancario pur essendo solvibile;
- infine, stabilire delle convenzioni tra banche e regione per la realizzazione di contratti tipo che armonizzino i contratti stabilendo clausole che tengano conto delle nuove normative e direttive sulla cessione del credito e la portabilità dei mutui.

Concludo auspicando che le istituzioni della Sardegna presenti al convegno, in particolare quelle della regione sarda, traggano spunto da questi lavori per realizzare una politica della casa che risponda alle esigenze dei lavoratori e dei pensionati e delle fasce più deboli della popolazione sarda. Puntare sull'Edilizia Residenziale Pubblica, infatti, può essere un modo per attenuare il disagio sociale, porre un freno alla speculazione nel mercato privato ed allo stesso tempo rilanciare efficacemente il settore edile e l'intera economia regionale di riflesso.

Grazie