

QUADERNO N. 12

TERRITORIO. La protesta studentesca ha messo in luce un'emergenza ancora senza soluzione.

Se la casa difficile rende ancor più precaria la vita in città



**Un approfondimento a cura di Ulderico Sbarra
Fondazione Ezio Tarantelli**

Una collaborazione

Fondazione Ezio Tarantelli - Conquiste del Lavoro



Fondazione Ezio Tarantelli
Centro Studi
Ricerca e Formazione



Conquiste del Lavoro
Quotidiano
di informazione
socio economica

Se la casa difficile rende ancor più precaria la vita in città

Come nel famoso racconto di Luciano Bianciardi, la vita di chi venendo dalla provincia cerca di costruirsi una prospettiva nella città “regno delle opportunità”, si fa difficile e dura e condizionata dalla precarietà.

Ancora una volta sono i giovani a segnalare il disagio e a dare via alle proteste, come per le battaglie ambientali, anche per l'alloggio ai fini dello studio. E si sono fatti carico di denunciare l'ennesima emergenza, per la quale Stato, politica e amministrazioni, non riescono a trovare una soluzione alla collisione di caro affitto e finanza immobiliare con il diritto allo studio.

Ilaria Lamera, studentessa del politecnico di Milano si è accampata con una tenda in prossimità dell'istituto, per denunciare l'incapacità della città simbolo dell'efficienza, nell'offrire accoglienza e garantire servizi fondamentali come l'alloggio per chi studia, aspetto che concorre a compromettere diritti altrettanto importanti come quello alla conoscenza e alla cittadinanza.

L'iniziativa di Ilaria si è rapidamente allargata a molte altre città con importanti atenei, (Napoli, Torino, Venezia, Cagliari, Pavia, Perugia, Roma etc) evidenziando quanto sia diffuso il problema dell'alloggio per gli studenti.

Le manifestazioni per il diritto allo studio e soprattutto la sua universalità, hanno sollevato il coperchio della pentola della carenza di alloggi, della trasformazione dei mercati immobiliari delle città, mettendo in evidenza come mercato degli affitti, speculazione, inflazione e gentrificazione siano diventati degli intrecci mortali che favoriscono e alimentano le diseguaglianze.

Un tema quello dell'alloggio che va oltre gli studenti e coinvolge i ceti popolari e più umili che soffrono anch'essi in prima persona questa situazione anomala e drogata che sta trasformando le città con particolare attenzione a quelle artisticamente più attrattive in città “disneyland”.

Un fenomeno che produce la sostituzione delle popolazioni residenti con il turista mordi e fuggi, che favorisce svuotamento dei centri storici e disordine nelle periferie e nel tessuto extraurbano, luoghi che si fanno terre di margine, dove si affollano moltitudini precarie e turbolente.

Il mercato delle locazioni oggi più forte e selettivo favorisce l'offerta molto vantaggiosa per i proprietari d'immobili, che non impegnano il locatario con un inquilino fisso, e attraverso l'affitto breve ne quadruplica la rendita, garantendo meno responsabilità e più guadagni.

Se la casa difficile rende ancor più precaria la vita in città

Air B&B garantisce alla proprietà dei vantaggi impensabili con il sistema degli affitti tradizionali; e finisce con il drogare il mercato immobiliare favorendo lo svuotamento dei centri storici, delle antiche e consolidate comunità per riempirle di folle isteriche di distratti turisti.

Un fenomeno questo che sta erodendo il tessuto umano e sociale delle città più attrattive, quello che ne ha garantiti il mantenimento attraverso il sapere, lo sviluppo sostenibile, e l'attenzione alla conservazione.

Un Genius loci oggi snaturato dal moderno mercato immobiliare che produce distorsioni, e costringe la comunità a fare i conti e scegliere tra profitto e convivenza, un allarme che molti comuni hanno più volte segnalato pur mantenendo tra loro posizioni, visioni, e soluzioni diverse.

Venezia ha ottenuto la possibilità di darsi un proprio regolamento delle locazioni, che però stenta a prendere forma, alle proposte dell'Ata (gruppo alta tensione abitativa con Bologna, Padova, Milano), che ragiona sulle licenze rinnovabili ogni cinque anni, di mettere

un limite temporale di giorni di affitto, ragionare di zone e regole trasferite alle città, proposta che non trova il consenso delle forze economiche che si limitano a sostenere una gestione più blanda e una tassa minima.

Il sindaco di Firenze è invece impegnato per una legge d'iniziativa popolare a "tutela dei centri storici", mentre a Napoli si stanno animando proteste popolari contro l'invasione dei turisti, mentre il sindaco di Bergamo chiede poteri per regolare il fenomeno affitti anche quartiere per quartiere.

La protesta studentesca ha suonato sveglia e ha prodotto un confronto col ministro dell'università ottenendo lo sblocco di 660 milioni del PNRR cui si producono le promesse di finanziamento mirate, per i prossimi anni per intervenire e migliorare la carenza di alloggi che oggi sono 39.000 disponibili a fronte di 800.000 studenti fuori sede mentre le borse di studio tutelano solo il 5,2% degli iscritti all'università.

Lo sblocco delle risorse del Pnrr potrebbe invertire la tendenza dei tagli ai fondi (morosità incolpevole, housing sociale etc.) avvenuti in passato, concorrendo a produrre la mancanza endemica di alloggi e lo stravolgimento del mercato immobiliare.



Se la casa difficile rende ancor più precaria la vita in città

Tema sottolineato recentemente anche dal presidente Mattarella che in occasione degli Stati generali per la natalità ha ricordato come la coesione sociale si misura dando futuro ai giovani anche attraverso politiche abitative, fiscali, sociali, appropriate e che la conciliazione tra vita e lavoro rimangono le questioni fondamentali.

Molti sono anche i dubbi sollevati sulle risorse disponibili e su un utilizzo diverso dei fondi europei; senza considerare le leggi di mercato, l'impatto della proprietà privata sul possesso d'immobili da porre in locazione; l'enorme vantaggio dell'affitto a breve; la vocazione turistica spesso considerata – anche impropriamente – la soluzione migliore per superare crisi e recessioni economiche territoriali.

La dotazione di case, di vani disponibili è enorme e molti sono sfiti da lungo tempo, creando una stortura che pesa sul mercato e impatta con il consumo di suolo: temi cari alla politica del green deal, che finanzia le transizioni dei fondi di EU e ne ispira le politiche ambientali, ponendole quali punta di diamante della strategia comunitaria.



**INTERVISTA A MASSIMO BRICOCOLI,
DIRETTORE DIPARTIMENTO ARCHITETTURA E STUDI
URBANI AL POLITECNICO DI MILANO**

**“ABBORDABILI” COSTI ABITATIVI
INTORNO AL 30% DEL REDDITO NETTO**

DI GIAMPIERO GUADAGNI

Intervista al Prof. Massimo Bricocoli a cura di Giampiero Guadagni

LA RECENTE PROTESTA DELLE TENDE HA MESSO IN LUCE IL PROBLEMA DEI COSTI DEGLI ALLOGGI, CHE NON RIGUARDA SOLO GLI STUDENTI UNIVERSITARI. PROFESSOR BRICOCOLI, QUAL È LA SITUAZIONE DELLE CITTÀ ITALIANE, ANCHE RISPETTO A QUELLA DELLE CITTÀ EUROPEE?

Manca una politica della casa a livello nazionale che possa essere di riferimento per i governi locali e produrre interventi di sistema. La protesta degli studenti universitari solleva una questione che riguarda l'abbordabilità della casa per molti cittadini: studenti universitari, neolaureati e giovani lavoratori, nuclei monofamiliari, e via via tutti coloro che pur con redditi medi sono sopraffatti da costi abitativi i cui ordini di grandezza risultano sconsiderati. Va riconosciuto che la situazione delle città è molto variabile. Ci sono città e territori in fase di decrescita, che perdono popolazione e in cui i costi delle case sono contenuti e accessibili ai più; e città che sono fortemente attrattive, in cui l'assenza di alloggi a costi accessibili sta diventando una criticità importante per i singoli ma anche per il futuro stesso della città.

E' fondamentale mettere al centro le condizioni reali di vita - i salari - cui fare riferimento nella definizione dell'offerta abitativa, mentre spesso si è data attenzione

solamente alla sostenibilità economico finanziaria dei progetti. E' fondamentale tornare rapidamente a investire in una gestione più adeguata dell'edilizia residenziale pubblica (che altre città europee stanno espandendo), nella valorizzazione alternativa alla vendita di patrimonio immobiliare pubblico che potrebbe essere destinato ad abitazioni, nella rivitalizzazione del sistema cooperativo che in Italia ha una solida tradizione.

COSTI ABITATIVI ALTI SONO ANCORA PIÙ PREOCCUPANTI A FRONTE DEI SALARI MEDI E DELLA CORSA DEI PREZZI. QUAL È LO ALLORA LO STIPENDIO CHE CONSENTE UNA VITA QUALITATIVAMENTE DECENTE?

Costi abitativi elevati assorbono quote importanti di reddito e riducono la capacità di spesa delle persone su altri fronti di vita. Più che allo stipendio "giusto" è fondamentale guardare alla relazione tra costi abitativi e stipendi.

Abbordabili” costi abitativi intorno al 30% del reddito netto

Intervista al Prof. Massimo Bricocoli a cura di Giampiero Guadagni

Questo è quanto stiamo facendo con l'Osservatorio Casa Abbordabile, costituito un anno fa insieme a Consorzio Cooperative Lavoratori e Cooperativa Delta Ecolpolis. A livello internazionale si ritiene che siano abbordabili costi abitativi che si attestano sul 30% del reddito netto. E allora, a parità di reddito le mie condizioni di vita possono variare molto se abito in un'area del Paese in fase di spopolamento con affitti contenuti oppure in una città attrattiva dove invece i costi abitativi possono risultare proibitivi. Il punto decisivo è che io necessito di un'abitazione in prossimità del luogo in cui abito e del contesto in cui ho un sistema di relazioni che danno qualità alla mia vita.

POSSONO LE POLITICHE E LE PRATICHE DI RIGENERAZIONE URBANA E LA DISPONIBILITÀ DI IMMOBILI PUBBLICI E DEMANIALI DARE UNA RISPOSTA POSITIVA AL TEMA DELL'ALLOGGIO?

In una prospettiva di riduzione del consumo di suolo e di sostenibilità, intervenire sull'esistente è una sfida ineludibile. La rigenerazione urbana può certamente essere il riferimento per la valorizzazione alternativa alla vendita di patrimoni immobiliari importanti da rimettere in uso a supporto di un'offerta abitativa più articolata e adeguata.

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COSÌ COME CONCEPITA È RISPONDENTE AL-

LE NECESSITÀ DEI CITTADINI O DEVE ESSERE RIVISTA?

In questi anni la pianificazione urbanistica è stata praticata in condizioni di forte disparità: i processi di negoziazione nascono prevalentemente su iniziativa di attori privati che ne definiscono, in linea di massima l'agenda. La parte pubblica soffre viceversa di una condizione di debolezza finanziaria e gestionale che ne indebolisce il potere negoziale. La crisi sanitaria e poi il Pnrr ha riportato l'attenzione sul ruolo e sulla rilevanza dell'attore pubblico. Il ritorno di un dibattito pubblico sulla questione abitativa da l'occasione di una discussione su quali sono i determinanti dello sviluppo urbano e del Paese e sulle visioni di futuro che desideriamo.

ANCHE IN ITALIA IL DIVARIO ECONOMICO E SOCIALE È IN AUMENTO. SU QUALI FONDAMENTA VA COSTRUITA UNA CITTÀ COLLEGATA CONCRETAMENTE AD UN'IDEA DI GIUSTIZIA SOCIALE?

In un Paese in cui la disponibilità di un patrimonio ha un ruolo di gran lunga prevalente e crescente nel segnare i destini delle persone rispetto al reddito da lavoro, guardare alle città come contesti capaci di alimentare dinamiche inclusive e condizioni eque di accesso a diritti e servizi è fondamentale per garantire condizioni di coesione e benessere sociale.