

Casa, oscuro oggetto del desiderio

mercoledì
4 aprile 1990

*Tutte le contraddizioni tra la qualità
dell'abitare e la quantità del costruire*

Il mistero del fabbisogno abitativo: si continua a edificare ma il bisogno di appartamenti non si placa. Rendita, profitto e inquinamento i nemici del servizio sociale casa

di **Luigi Coletta**
Giuliana De Vito
Roberta Persieri

Il fabbisogno abitativo: quando lo si va a quantificare si scopre che non è mai, come si potrebbe pensare, un dato oggettivo e neutrale. A riprova di ciò basta scorrere la svariata serie di dati che in merito è stata elaborata sia da singoli che da istituti di ricerca di provata serietà: tutti diversi tra loro, e che in realtà nella loro presunta oggettività tendono a suffragare ipotesi precise di sviluppo e, di conseguenza, interessi di parte. Inoltre è certo che l'affastellarsi di tutti questi conteggi, di cui spesso non si riesce a capire l'origine, contribuisce a rendere vaghi e indefiniti i contorni del problema, e in sostanza, a farlo sembrare ingovernabile, insolubile, sempre più da delegare agli addetti ai lavori, ai super esperti.

A titolo di esempio citiamo l'ultima elaborazione del Censis sui fabbisogni abitativi a Roma per gli anni 1990 e 2004 e la ricerca *Il sistema dei trasporti pubblici a Roma* svolta presso la facoltà di Ingegneria su affidamento del Comune, di cui alcuni risultati sono stati già pubblicati un anno fa. I dati riportati nelle due relazioni, sul-

l'edificazione di questi ultimi dieci anni a Roma, non solo non concordano nelle quantità, soprattutto quelli riguardanti l'edilizia privata, e non sono confrontabili perché diverse sono le fonti e i parametri scelti, ma non coincidono in parte neppure sulla localizzazione territoriale. Di conseguenza, anche le stime del fabbisogno e le previsioni per il futuro proposte non possono che risultare assai diverse. D'altra parte, i primi responsabili di questa situazione sono proprio gli uffici comunali preposti a questo compito (Ufficio statistico del Comune, XVI ripartizione), che pur possedendo dati disarticolati si guardano bene dal divulgarli, continuando così a permettere le elaborazioni più varie.

Ma gli stessi ricercatori del Censis non nascondono, inoltre, di aver operato nella valutazione della domanda (fabbisogno all'89 stimato in 112.600 abitazioni - circa 416.000 stanze) alcune forzature; cioè che il fabbisogno stimato non rappresenta la domanda sociale regressa - che si ritiene possa essere efficacemente soddisfatta

dai programmi di edilizia pubblica già in itinere - ma sia in gran parte costituito da altri fattori, come per esempio residenti con desiderio di cambiare casa per vari motivi (investimento dei propri risparmi, desiderio di diventare proprietari, ecc.).

La casa, mercato e non bisogno

Ora, ben lungi da voler liquidare il problema in maniera semplicistica, negando l'esistenza di esigenze di migliori parametri abitativi, è evidente però che l'affermazione chiarisce la vera essenza del problema, il nocciolo della questione: si continua a costruire non certo per soddisfare un fabbisogno, ma perché il mercato della casa rappresenta, come sempre, una forma di investimento altamente redditizia, con connotati evidentemente speculativi. D'altra parte la stessa ricerca evidenzia come il problema della casa, del soddisfacimento del fabbisogno sia dipendente da scelte precise di sviluppo. Infatti i ricercatori Censis pur partendo da un uni-

co dato «oggettivo» - il fabbisogno per il 1989 appunto - operando scelte diverse, arrivano a prospettare per il 2004 ben tre scenari diametralmente opposti.

Il problema della casa è dunque un problema essenzialmente politico. Nel nostro paese da sempre legato al ruolo che il settore edile ha avuto e ha nel complesso dell'economia, al blocco sociale che intorno agli interessi fondiari ed edilizi si è andato strutturando già a partire dalla metà degli

anni sessanta, a come è stata concepita e come si è concretizzata la politica abitativa pubblica.

Un mercato, quello edile, che è sempre stato in mano a privati, quindi teso non certo al soddisfacimento di un bisogno sociale, quanto all'investimento e alla realizzazione del massimo profitto. Inoltre in esso, negli ultimi anni, è stata avviata una trasformazione tecnologica - che in realtà sarebbe meglio chiamare ristrutturazione produttiva - che ha portato a una massiccia concentrazione di capitali nelle mani di grandi gruppi (già nel '78, settanta consorzi raggruppavano oltre cinquecento imprese), lasciando alle piccole ditte il mercato del subbappalto e dell'abusivo. (E oggi possiamo vederne i risultati nelle drammatiche condizioni di lavoro che si vivono nei cantieri edili, e di cui fanno triste testimonianza le decine di omicidi bianchi di questi ultimi mesi).

Questa ristrutturazione è stata voluta e perseguita dal capitale privato non solo per ristabilire sui luoghi di lavoro il pieno controllo dell'organizzazione del lavoro, e attuare il trasferimento delle conoscenze (cioè capacità di controllo), dagli operai di mestiere agli uffici delle ditte, ma anche per potersi inserire nel lucroso e ampio mercato pubblico - si aprivano allora tutti i grandi interventi per la legge 167 - interamente sovvenzionato dalla collettività; e proprio in un momento in cui il mercato di case di lusso e medio lusso si andava rapidamente esaurendo.

È certamente vero che le grandi leggi di riforma degli anni settanta - la 167 per i piani di edilizia economica e popolare, l'865 o legge di riforma della casa, e la legge Bucalossi - avevano introdotto principi innovativi quali l'esproprio ad un prezzo inferiore a quello di mercato, o la separazione tra la proprietà dei suoli e il diritto a edificare. Ma da una parte contenevano norme quali l'esproprio parziale con obbligo di urbanizzazione (167) o di coefficienti moltiplicatori del valore agricolo medio per l'esproprio man mano che ci si avvicinava al centro (865), che già di per sé

vanificavano quei criteri innovatori che si volevano introdurre, permettendo un appoggio pubblico alla lievitazione della rendita senza precedenti; e dall'altra parte avevano un limite concettuale di fondo, cioè quello di ritenere la rendita l'unico ostacolo alla possibilità di pianificazione e controllo pubblico.

Questo voler ignorare il mutuo legame esistente tra rendita e profitto, ha permesso una vera e propria privatizzazione del mercato abitativo pubblico.

Pertanto non ci si può stupire ora se il problema della casa, pur a valle di anni di intensa edificazione, non sia affatto risolto, e se l'abbandono e il degrado del patrimonio esistente, usato come strumento di valorizzazione differenziale, non porti ad altro che a una continua riproposizione del proble-

ma stesso.

Questo rapporto tra i bisogni insoddisfatti e le risorse impegnate per non soddisfarli, qualche anno fa venne definito come lo spreco edilizio. Ci sembra tutt'ora che questa definizione colga l'essenza del problema.

Edificazione e degrado

Del resto gli stessi dati ufficiali, senza dover ricorrere ad alchimie strane, evidenziano chiaramente tutto ciò: dal censimento Istat 1981 infatti si rileva a livello nazionale, per il decennio 71-81 una crescente produzione di alloggi 4.500.000 contro i 3 milioni del decennio precedente, pur con un aumento della popolazione nettamente inferiore (2.107.388); un aumento consistente del patri-

monio abitativo inoccupato +103,4% (2.211.114 abitazioni uguali al 19% del totale); un crollo delle abitazioni in affitto (ben 1.600.000 unità), fenomeno dovuto all'abbandono dell'idea della casa come servizio sociale, all'imposizione a livello di cultura di massa dell'ideologia della casa in proprietà come servizio unico modo per soddisfare l'esigenza abitativa, per porre al sicuro i propri risparmi, (ideologia di cui anche la sinistra si è fatta paladina), e favorito anche dal degrado in cui viene lasciato il patrimonio esistente.

Nella situazione romana i fenomeni descritti trovano pieno riscontro: una produzione di abitazioni elevata (una media di 10.000 abitazioni l'anno, secondo dati comunali per gli anni ottanta) con l'aggravante di una grande quantità di produ-



foto Pasquale Modica

zione abusiva - 100 milioni di mc dal '62 all'81 contro i 120 legali, il 20% del totale edificato - che nessuno inserisce mai nei dati quantitativi, e che invece non si può certo trattare come un fenomeno marginale. Un patrimonio abitativo che potrebbe largamente soddisfare il fabbisogno teorico - 1.051.769 abitazioni contro 938.308 nuclei familiari - ma che risulta largamente sottoutilizzato (113.468 alloggi vuoti), costringendo ben 36.007 famiglie in coabitazione e innescando noti fenomeni speculativi - ben il 47,21% del patrimonio non occupato risulta «in attesa» della lievitazione dei prezzi. La presenza di una proprietà privata di persone fisiche largamente maggioritaria nel titolo di proprietà - ben il 78,70% del patrimonio - da tenere presente per una politica che voglia soddi-

sfare il fabbisogno senza incrementare nuove costruzioni, ma senza d'altra parte premiare i privati con maggiori rendite a discapito dei pochi affittuari rimasti, una grande percentuale di abitazioni in proprietà, ben il 67%; un enorme degrado del patrimonio esistente che risulta per il 24% completamente da ristrutturare.

Le disarticolazioni su scala territoriale, per circoscrizioni, permettono di decifrare meglio la situazione, e vedere come e dove sono localizzate le seconde case, (XIV e XIII in parte), dove invece l'inoccupato è dovuto ad altre cause (I, II, XIX); che distribuzione proprietaria esiste, l'indice di affollamento, in modo da poter approntare misure mirate per le diverse situazioni.

Sarebbe utile oltre che possibile, incrociare i dati sulle licenze rilasciate e le costruzioni ultimatae per circoscrizione, reperibili presso l'ufficio statistico del comune di Roma, con i dati risultanti dall'indagine sulla proprietà dei terreni liberi per avere un quadro esatto circoscrizione per circoscrizione.

Tutto questo per dire che non mancano i riferimenti da cui partire per una analisi più puntuale, una verifica e attualizzazione del problema su scala territoriale. È necessario su questo muoversi subito, con chiarezza. Ma, del resto, essendo il problema strettamente connesso con lo sviluppo più complessivo della città, è tutto l'ecosistema urbano che va ripensato e riequilibrato. Non sono più eludibili, infatti, neppure i dati sulle drammatiche condizioni di inquinamento acustico e dell'aria e le carenze di verde e servizi delle nostre città.

A questo punto appare quanto mai chiaro che se pure un fabbisogno abitativo esiste ancora, da una parte esso va

correttamente dimensionato e risolto con una più oculata gestione del patrimonio immobiliare esistente, intervenendo con strumenti legislativi e fiscali sui nodi che rendono tale patrimonio indisponibile, dall'altra va probabilmente ridefinita una cultura dell'abitare che non può fare a meno di confrontarsi con le direttrici imprescindibili che oggi si pongono alla base di qualsiasi scelta di politica della casa e urbanistica.

L'invivibilità delle nostre città ha fatto sì che si facesse strada la necessità di un ripensamento più complessivo della logica di questo sviluppo, mostrando come un'idea, che pure ha dominato nella sinistra, una cultura che veda la soluzione del problema della casa e della qualità dell'abitare alla quantità del costruito non è attuale né credibile.

Il ritorno della pianificazione

Di fronte a un rinnovato accanimento per nuovi programmi di espansione, che vedono imperversare il ministro Prandini che propone la costruzione di 50.000 alloggi a livello nazionale e a Roma l'assessore Amato che ventila un fabbisogno di 500.000 vani in tre anni, pensiamo, in particolare per quello che riguarda la situazione romana, che vada impedita qualsiasi nuova espansione prima di aver messo mano seriamente a una nuova pianificazione urbanistica, e vadano impostati i presupposti (dati precisi) e gli strumenti (fiscali immobiliare) per una corretta gestione del patrimonio immobiliare, in primo luogo quello pubblico, di cui pensiamo vada pure bloccato il ventilato tentativo di svendita (sia per i 100.000 alloggi dell'IACP sia per quelli comunali).

A tale proposito, se da una parte speriamo sia stata definitivamente affossata la delibera per il lucroso appalto del censimento del patrimonio immobiliare del Comune da affidare ad una ditta legata alla Fiat, che l'attuale assessore al piano regolatore Gerace patrocinò come assessore alla casa nella passata amministrazione, parimenti speriamo che l'attuale assessore alla casa Amato non voglia ripercorrere il tradizionale disinteresse mostrato dal comune di Roma per la verifica del proprio patrimonio immobiliare, questa volta facendone gestire la verifica ai numerosi uffici comunali, e magari rendendone pubblici al più presto i risultati.