

EMERGENZA CASA: INDAGINE SUNIA E CGIL SUL MERCATO DELLE LOCAZIONI

Gli affitti nelle metropoli: L'iniquo canone

Una delle tante facce, e conseguenze, della crisi. Quella di chi rischia il posto di lavoro, di chi lo perde o si vede ridurre drasticamente il proprio reddito dalla cassa integrazione. E magari non riesce più a pagare l'affitto dell'alloggio

in cui vive o semplicemente, se è un giovane, non può pensare di andar via di casa, di mettere su famiglia. C'è anche questo, oggi, in Italia. 1100-1200 euro di canone per un appartamento di periferia a Roma o Milano, che arrivano

fino ai 2300 delle zone centrali sono troppi per la maggior parte delle persone che vivono di reddito da lavoro dipendente; quando c'è. Una ricerca del Sunia (il sindacato degli inquilini) e della Cgil mette a fuoco una realtà drammatica. Partiamo da un dato: dal 1999 al 2008 gli affitti sono aumentati mediamente del 130%; le punte più alte nelle grandi città del nord e del centro

dove l'incremento è stato del 145%. Si dirà che da noi l'80% della popolazione è proprietaria della casa in cui vive (o per meglio dire molto spesso la proprietà è delle banche che hanno erogato i mutui), ma resta un

do l'investimento sul mattone tornato vantaggioso, cresce anche l'offerta di alloggi. "Una situazione - osserva Luigi Pallotta, segretario generale del Sunia - che per una elementare legge di mercato dovrebbe

I canoni richiesti - Ubicazione

	CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA
BARI	750,00	700,00	650,00
BOLOGNA	1.800,00	1.100,00	1.000,00
CATANIA	800,00	700,00	650,00
FIRENZE	2.200,00	1.250,00	1.100,00
GENOVA	900,00	850,00	750,00
MILANO	2.250,00	1.300,00	1.100,00
NAPOLI	1.200,00	1.050,00	800,00
PALERMO	800,00	750,00	700,00
ROMA	2.300,00	1.400,00	1.200,00
TORINO	850,00	730,00	700,00

20% che si rivolge al mercato degli affitti. E che rappresenta quasi sempre i settori più deboli della società, ma non solo. Per la maggiore difficoltà di accesso al credito, (in particolare per single, giovani coppie, stranieri e studenti), un po' ovunque in Italia diminuiscono le compravendite e si allungano i tempi di transazione. Di conseguenza aumenta la domanda di affitto, ma essen-

consentire una riduzione dei canoni, ma purtroppo nel settore degli affitti non è così, non lo è mai stato". Prendiamo ancora in esame le grandi città, Roma e Milano. Nella capitale su oltre un milione e 717mila abitazioni disponibili quelle occupate sono un milione 472mila. Di esse il 75% è di proprietà e il restante 25% in affitto. Stessa percentuale a Milano dove le

I canoni maggiori a Roma e Milano nelle zone centrali (2.250-2.300 euro/mese) e semi-centrali (1.300-1.400 euro/mese) a Roma, Milano e Firenze alloggi in periferia (1.100-1.200 euro/mese) per appartamenti di 80 mq

abitazioni disponibili sono un milione 640mila e quelle occupate un milione 558mila. Complessivamente le persone che vivono in affitto sono un milione a Milano e 900mila a Roma, mentre le case non occupate sono 245mila nella capitale e oltre 81mila a Milano.

Quanto ai canoni richiesti c'è da rilevare un'evidente sperequazione tra i contratti concordati (che sono appena il 15%) e il libero mercato (che governa l'85% delle locazioni). Se per un appartamento in zona periferica nelle due città il canone medio dei contratti in essere è di 740 euro, il prezzo stabilito dal mercato

Milano e Firenze con affitti che per un trilocale vanno dai 1100-1200 euro delle zone periferiche ai 2300 del centro. Le meno care Palermo e Catania con valori che oscillano tra i 650 e gli 800 euro. Anche Torino e Genova, probabilmente in conseguenza della grave crisi industriale qui più avvertita che altrove, hanno canoni più sotto controllo, non superiori ai 900 euro.

Ma cosa significa per un lavoratore, per una famiglia media, per non parlare degli immigrati, un mercato degli affitti di questo tipo? Quale l'incidenza sul reddito? La ricerca sottolinea che il livello medio dei canoni riscontrati su contratti

privato incontrano la domanda solo nel caso di redditi superiori a 35mila euro. Tenendo presente che per un reddito di 30mila euro annui l'incidenza dell'affitto è intorno al 44%. Cresce quindi l'area del disagio abitativo, di famiglie che avrebbero i requisiti per ottenere un alloggio pubblico ma che non hanno risposte positive: tra Roma e Milano sono quasi 34mila quelle in graduatoria per un alloggio pubblico; 16mila quelle sfrattate; 256mila i giovani che non possono uscire dal proprio nucleo familiare; 365mila a Roma e 390mila a Milano gli immigrati regolari in cerca di un alloggio.

Incidenza sui redditi

Le incidenze dei canoni medi (740,00 euro/mese per i contratti in essere e 1.100,00 euro/mese per i canoni dell'attuale offerta di mercato) sono calcolate su redditi al netto delle imposte

CLASSI DI REDDITO	FAMIGLIE IN AFFITTO		CLASSI DI ONEROSITA'	
			CONTRATTI IN ESSERE	OFFERTA PRIVATA
< 10.000 Euro	19,70%	852.541	117	176
da 10.000 a 15.000 Euro	30,20%	1.306.941	70	106
da 15.000 a 20.000 Euro	27,20%	1.177.112	50	75
da 20.000 a 25.000 Euro	13,10%	566.918	39	59
da 25.000 a 30.000 Euro	6,50%	281.295	32	48
>30.000.00 Euro	3,30%	142.811	29	44

	< 30%
	30% - 40%
	40% - 50%
	50% - 70%
	70% - 100%
	> 100%

Il livello medio dei canoni riscontrati su contratti sottoscritti negli ultimi anni sono incompatibili per famiglie con redditi annui netti inferiori a 20.000,00 euro; le attuali offerte del mercato privato incontrano la domanda solo nel caso di redditi alti, superiori a 35.000,00 euro annui

svetta invece a 1100 euro. La ricerca del Sunia e della Cgil ha preso in esame 10 grandi città italiane, le più care sono risultate Roma,

sottoscritti negli ultimi anni è incompatibile per famiglie con redditi annui netti inferiori a 20mila euro e che le attuali offerte del mercato

Le risposte del governo: Solo tagli e un piano "fantasma"

Cosa fa o non fa il governo per risolvere il problema degli alloggi nelle aree metropolitane, cosa si dovrebbe invece fare? "Da anni -afferma Paola Agnello Modica, segretaria con-

federale Cgil- stiamo ragionando su questi temi, chiedendo risposte a chi di dovere, ma è come se le istituzioni si fossero dimenticate di quelli che vivono in affitto. Denunciamo l'assoluta mancan-

za di risposte e di interventi da parte del governo che annuncia un piano casa ma nel frattempo continua a tagliare e a erodere le già scarse risorse che erano state messe a disposizione".

In effetti la questione dell'emergenza affitti si trascina da tempo. La ricerca del Sunia e della Cgil evidenzia la drastica riduzione subita negli ultimi anni dai finanziamenti attribuiti al fondo sociale che teoricamente avrebbe dovuto portare l'incidenza massima del canone sul reddito al 14% per i redditi

più bassi e al 24% per gli altri; in realtà il fondo non è mai riuscito a portare l'incidenza media al di sotto del 50% del reddito, senza contare l'enorme ritardo tra lo stanziamento

qualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile. Contemporaneamente il ministro dell'Economia, Tremonti, annuncia 20mila alloggi già nel 2009. Questi i programmi; la real-

Il fondo sociale - Risorse statali

	Fondi attribuiti	% rispetto al 2000
2000	361.579.829,00	
2001	335.696.984,00	-7,16
2002	249.180.873,00	-31,09
2003	246.496.000,00	-31,83
2004	248.248.333,45	-31,34
2005	230.143.000,00	-36,35
2006	310.660.000,00	-14,08
2007	210.990.000,00	-41,65
2008	201.000.000,00	-44,41
2009	161.000.000,00	-55,47
2010	144.000.000,00	-60,17
2011	110.000.000,00	-69,58

Dal 2000 al 2011 i fondi statali attribuiti sono diminuiti del 69,58%

Il piano casa, che doveva essere varato con Decreto del Presidente del Consiglio entro il 5 ottobre 2008, ad oggi non è stato emanato. I fondi destinati e ripartiti dal Governo precedente sono stati bloccati e giacciono inutilizzati.

previsto ogni anno in Finanziaria e l'effettiva erogazione.

Nel giugno 2008, con la legge 133, il governo, il premier in prima persona, annuncia un grande piano casa. Un piano casa, però, senza nuove risorse ma finanziato sottraendo ben 988 milioni di euro a precedenti provvedimenti, tra cui 540 milioni di euro già stanziati da una legge del 2007 e destinati alla costruzione e al recupero di oltre 12mila alloggi di edilizia pubblica e 288 milioni già destinati a marzo del 2008 a programmi di ri-

ta è tutta un'altra storia. Qualche mese dopo, infatti, sempre il ministro Tremonti, con la Finanziaria 2009, riduce il Fondo di sostegno all'affitto, dai 201 milioni del 2008, ai 161 del 2009, ai 144 del 2010, ai 110 del 2011. E del piano casa, che doveva essere varato entro il 5 ottobre 2008, non se ne è ancora fatto niente, mentre i fondi destinati e ripartiti dal governo precedente sono stati bloccati e giacciono inutilizzati.

Quali provvedimenti si dovrebbero prendere allora secondo gli autori della

ricerca? “Come intervento immediato - osserva il segretario generale del Sunia, Luigi Pallotta- destinare quei 540 milioni all’obiettivo originario per poter mettere subito a disposizione 12mila alloggi pubblici. In secondo luogo aumentare, non diminuire, le risorse per il Fondo di sostegno all’affitto, stabilendo anche meccanismi di intervento rapidi per aiutare le famiglie di lavoratori licenziati o in cassa integrazione. Bisogna poi

aprire un confronto con governo regioni e comuni per verificare l’impatto degli affitti sul reddito e sul tenore di vita e convocare il tavolo per il rinnovo della convenzione nazionale per i contratti concordati, che coprono attualmente solo il 15% del mercato.

“Infine-conclude Pallotta-, chiediamo il varo di un piano casa che vada incontro alla domanda di alloggi in affitto a canoni concordati e faccia da

volano al rilancio di una domanda edilizia legata non alla speculazione ma alla risposta sociale, al rispetto dell’ambiente e alla tutela di città vivibili”.



Edilizia sostenibile: Un progetto da un milione di alloggi

“Più case in affitto, un programma possibile” è la proposta che la Fillea Cgil ha elaborato insieme a Cgil, Spi, Sunia e Legambiente. Possibile se si interviene anche con soggetti privati e istituzionali

Anche la Fillea conferma la situazione di estremo disagio abitativo nel nostro Paese. Secondo i dati forniti dal sindacato degli edili della Cgil la disponibilità di alloggi popolari in Italia è molto bassa, uno dei patrimoni immobiliari più esigui d’Europa: solo 92mila alloggi, di cui 779mila gestiti dalle varie aziende provinciali e 173mila di proprietà comunale. Niente rispetto alla domanda di affitto potenziale che riguarda 3milioni 900mila famiglie, comprese nelle fasce di reddito bassa e medio bassa. I dati registrano, infatti, un coinvolgimento nel problema anche di ceti che fino ad oggi ne erano esclusi.

“Più case in affitto, un programma possibile” è la proposta che la Fillea Cgil ha elaborato insieme a Cgil, Spi, Sunia e Legambiente per promuovere un’offerta di case in locazione a canoni accessibili e per riequilibrare il rapporto proprietà affitto. “Stando alle medie europee - sottolinea Livia Potolicchio, segretaria nazionale della Fillea- è necessario realizzare un’offerta aggiuntiva di un milione di alloggi, con un investimento in 10 anni di circa 100 miliardi di euro. Una cifra impegnativa, impossibile se si pensasse solo

a risorse pubbliche; possibile se si interviene anche con soggetti privati e istituzionali. Elemento fondamentale per la riuscita è tagliare le pretese della rendita, riconoscere un equo profitto all’investimento, garantire la qualità del prodotto e la mediazione del canone di affitto”.

Quello del rilancio di un’edilizia sostenibile è un punto centrale della proposta che chiede di investire in ricerca e innovazione perché il rilancio del settore, soprattutto in campo abitativo, non può più prescindere dalla qualità del prodotto e dalla sua sostenibilità ambientale e sociale. Ma per realizzarlo sono necessari interventi mirati da parte del governo e da parte delle imprese un superamento delle resistenze al cambiamento, affrontando la sfida dell’innovazione e dell’aggiornamento delle capacità professionali dei lavoratori. I vantaggi che se ne potrebbero ricavare riguarderebbero la salute delle persone e la salvaguardia dell’ambiente; forti risparmi energetici per le imprese, la comunità e i cittadini; maggior qualificazione e condizioni di sicurezza per i lavoratori del settore.