

## Proprietà della casa e disuguaglianze: il “caso Italia”

di *Marco della Pina*



“Le condizioni abitative e gli oneri economici connessi all’abitazione rappresentano, per alcuni gruppi di famiglie italiane, un fattore di vulnerabilità molto rilevante sul quale agiscono il livello e la composizione dei redditi familiari, la situazione patrimoniale, le condizioni di accesso al mercato delle abitazioni”. È questo l’incipit dell’ultima [indagine dell’ISTAT](#) (2010) sulle condizioni abitative delle famiglie residenti in Italia, che evidenzia un progressivo aumento della disuguaglianza abitativa, misurata da precisi indicatori di disagio.

Altri rapporti scientifici, usciti in questi ultimi anni (Brandolini, Saraceno, Schizzerotto, 2009) pongono in rilievo come questa maggiore disparità nella disponibilità della casa e nelle situazioni abitative si collochi all’interno di un aumento significativo delle dimensioni della disuguaglianza nell’Italia di oggi: tale evoluzione è evidenziata, in particolare, dall’aumento delle povertà e della marginalità sociale, dalla forte polarizzazione nella distribuzione del reddito, dalle peggiorate condizioni di salute di quote consistenti di popolazione, non soltanto anziana, in diretta relazione con le caratteristiche socio-economiche degli individui. Ci si presenta un’Italia incapace di mantenere il riconoscimento dei diritti sociali acquisiti dalle generazioni passate, caratterizzata da minore equità e crescenti disparità sociali, anche tra territori e generazioni. Quanto avviene in Italia appare non dissimile dai processi più generali di arricchimento e di impoverimento che si riscontrano, da diversi decenni, sia nei paesi del Sud del mondo che all’interno degli stessi paesi occidentali. All’interno di questo quadro più generale, il nostro paese manifesta però caratteri specifici di maggiore ampiezza del fenomeno, con una presenza di complesse radici sia storiche che attuali.

Un’ottica significativa dalla quale osservare questa nuova realtà italiana è rappresentata dal disagio abitativo. Seguendo gli ultimi dati dell’ISTAT, contenenti stime approssimative in attesa del prossimo censimento del 2011, le abitazioni in Italia sono oltre 30 milioni, ampiamente sufficienti per soddisfare la domanda abitativa di 24,7 milioni di famiglie. Ogni anno, dal 2001 ad oggi, il numero delle famiglie italiane è aumentato di circa 300.000 unità, in conseguenza sia della progressiva diminuzione dell’ampiezza delle famiglie, sia della crescita dell’immigrazione, che ha più che compensato il declino nazionale della fecondità. Ogni anno sono però entrate nel mercato immobiliare circa 300.000 nuove abitazioni, creando teoricamente una situazione di perfetto equilibrio, come se davvero “dietro le quinte” operasse l’invisibile mano regolatrice del mercato.

In realtà, osservando la struttura del sistema edilizio ed abitativo italiano si può notare innanzitutto la presenza di una quota consistente, circa il 20%, di abitazioni non occupate, risultato di politiche territoriali sempre poco attente agli aspetti sociali ed ambientali dell'industria e del mercato immobiliare, con la costruzione di seconde case nelle zone di maggior pregio naturalistico e con la diffusione di abitazioni non occupate nelle zone urbane. Un fenomeno tutto nuovo nella storia d'Italia, che inizia negli anni '70 del Novecento ed è ancora in pieno sviluppo.

Emerge poi un dato che caratterizza in modo particolare la situazione italiana in confronto agli altri paesi europei, ossia la scarsa rilevanza delle abitazioni in affitto e l'elevata percentuale di abitazioni in proprietà, fenomeno che viene considerato come tipico di paesi ancora scarsamente industrializzati, con minore mobilità e con sistemi sociali più rigidi. Le abitazioni in affitto, che ancora all'inizio degli anni '70 del secolo scorso rappresentavano oltre il 45% del totale delle abitazioni, oggi ne rappresentano soltanto il 18,9 %: su un totale di 24,7 milioni di abitazioni occupate, quelle in affitto sono soltanto 4,7 milioni, mentre quelle di proprietà sono 16,9 milioni, delle quali un quinto con mutuo in corso, e 3,1 milioni in usufrutto o in uso gratuito (ISTAT, 2010). Per avere un termine adeguato di confronto (CECODHAS, 2007), si consideri che la percentuale italiana delle case in affitto risulta considerevolmente più bassa in confronto alla media dei paesi dell'Unione Europea a 15 che è del 30%, e senza paragone con la situazione della Germania, dove l'affitto rappresenta il 55% del totale delle abitazioni, ma anche con quella della Francia (40%), dell'Olanda (47 %), o della Gran Bretagna (32%).

La propensione delle famiglie italiane per l'abitazione in proprietà, vista come “bene rifugio”, non è il prodotto di cambiamenti recenti, ma il risultato di un lungo percorso storico che si intreccia profondamente con le trasformazioni politiche, economiche e demografiche dell'Italia nell'ultimo secolo e con i caratteri specifici del suo processo di industrializzazione. In un volume ancora attuale, l'urbanista Lando Bortolotti (1978) ha costruito un'interpretazione convincente della diffusione in Italia del modello della casa in proprietà e della forma edilizia prevalente, il condominio urbano, che ancora oggi rappresenta la tipologia più diffusa dell'edilizia abitativa. Un ruolo prioritario è stato svolto, innanzitutto, dal regime fascista che, rafforzando tendenze già presenti durante l'età giolittiana, ha utilizzato l'imponente crescita urbana del primo dopoguerra per favorire un progressivo indebolimento del vecchio credito fondiario a favore del nuovo, più dinamico e politicamente decisivo, credito immobiliare urbano. Vengono soffocate le precedenti lotte popolari per la casa, che prospettavano soluzioni alternative o comunque diversificate in rapporto alla scelta della casa in proprietà, si rafforzano le imprese di costruzioni, si trasferisce il peso della rendita fondiaria sugli acquirenti di case, si cerca di diffondere un ideale di proprietà della casa da perseguire come “un cospicuo vantaggio della collettività e come garanzia della stabilità dell'ordinamento sociale”.

Il passaggio dall'affitto alla vendita mediante mutuo, che si era rafforzato a partire dalla metà degli anni '20 del Novecento e si era esteso nei decenni della dittatura, continua la sua avanzata negli anni del secondo dopoguerra, quando il principale raccordo tra l'era fascista e la nuova era democristiana, in termini di edilizia, appare costituito proprio dalla spinta verso la casa di proprietà, con motivazioni sia economiche che politiche: sostenere il blocco di potere immobiliare-edilizio e bancario-assicurativo, passato indenne attraverso la guerra e la resistenza antifascista, ed anzi rafforzato negli anni della ricostruzione; moltiplicare i piccoli coltivatori e la piccola impresa industriale come base strutturale per la diffusione del cittadino-elettore proprietario di casa, solido sostegno delle politiche

moderate e conservatrici. Se durante l'epoca fascista la proprietà della casa si era estesa al 26% delle abitazioni, all'inizio degli anni '60 la percentuale era già salita al 40% e dieci anni dopo superava la soglia del 50%. È l'epoca delle "mani sulla città" e della costruzione delle periferie romane descritte da Pasolini, ed è anche l'epoca del proliferare delle piccole imprese edili a bassa intensità di capitale e con abbondante manodopera costituita da contadini appena inurbati, replicata oggi dall'utilizzo massiccio nel settore edilizio di manodopera immigrata senza contratto e senza tutele.

Molte le analogie e le continuità tra le epoche descritte da Bortolotti e l'epoca attuale, pur dentro un intreccio rinnovato tra rendita fondiaria, imprese di costruzioni, banche, assicurazioni e potere politico: continua la spinta verso la casa in proprietà mediante una scarsa offerta di affitti, molto spesso a prezzi inaccessibili, che si affianca ad una politica basata su mutui bancari spesso agevolati ed ora anche sulla completa assenza di politiche pubbliche per l'edilizia popolare, che pure avevano avuto una qualche rilevanza nell'epoca della Democrazia Cristiana. Oggi il patrimonio italiano di case sociali, di proprietà pubblica, è di circa un milione di alloggi e rappresenta soltanto il 4% del totale delle abitazioni occupate ed il 20% del mercato dell'affitto. In Olanda, il patrimonio edilizio pubblico, 2,5 milioni di alloggi, costituisce il 35% del totale ed oltre il 70% del mercato dell'affitto, in Gran Bretagna, con 4 milioni di alloggi, rispettivamente il 18% ed il 68%, ed in Francia, con 4,3 milioni di alloggi, il 17% del totale degli alloggi ed il 46% del mercato dell'affitto. Mediamente, nell'Europa dei 15, il patrimonio di case sociali di proprietà pubblica incide per oltre il 15% sul totale delle case e per circa il 45% sul mercato dell'affitto (ISTAT, 2010; Scanlon, Whitehead, 2007).

Dietro questi dati strutturali emerge una realtà di scelte politiche recenti che si fonda sul completo abbandono di un sistema pubblicamente regolato per tutelare il *diritto alla casa*, a tutto vantaggio di un'ottica integralmente privatistica, fondata sul controllo da parte delle grandi immobiliari e del sistema bancario. Le abitazioni costruite con intervento interamente o parzialmente pubblico sono diminuite dalle 90.000 del 1984 alle 8.000 di oggi. Negli ultimi dieci anni, mentre i redditi familiari sono rimasti di fatto invariati, i canoni di affitto nei grandi centri urbani sono aumentati dell'80%, mentre i prezzi di vendita delle abitazioni "soltanto" del 50%: differenza sostanziale per incentivare l'ulteriore diffusione del ricorso all'acquisto di case tramite mutuo. Secondo i dati della Banca d'Italia, negli ultimi dieci anni l'indebitamento complessivo delle famiglie italiane per acquistare un alloggio è cresciuto di ben cinque volte ed oggi è giunto a rappresentare oltre il 15% del PIL, una vera e propria manna per il sistema bancario (Banca d'Italia, 2008).

Per completare il quadro del nuovo "liberismo senza concorrenza", al fine di agevolare il processo completo di privatizzazione e di finanziarizzazione del settore edilizio, sono quasi scomparse le diverse forme di sostegno all'affitto: sul totale della spesa sociale *pro capite*, in Italia il sostegno per attenuare il disagio abitativo è pressoché nullo (0,1% del PIL, ossia circa 6 euro l'anno per persona), mentre negli altri paesi europei è almeno venti volte maggiore e si colloca sempre tra il 2-3% della spesa sociale complessiva, circa 140-210 euro per persona (Eurostat, 2008).

In conclusione, la progressiva diffusione del modello "casa in proprietà" e la sua dipendenza dal blocco di potere bancario-immobiliare sta fortemente condizionando molti aspetti della vita economica, sociale e politica dell'Italia. L'assenza di un attore pubblico di qualche rilevanza, che operi con funzione calmieratrice sul mercato delle abitazioni, oltre a favorire assetti monopolistici e non regolati nell'economia, che influenzano in maniera

pesante e spesso oscura la vita politica, sta producendo numerose conseguenze negative anche sulla società, con un aumento delle condizioni di precarietà abitativa e di marginalità sociale, con l'emergere frequente di conflitti all'interno dei gruppi sociali meno protetti, in particolare tra immigrati e nativi, ambedue alla conquista disperata delle pochissime abitazioni pubbliche, con il furto di prospettive future che viene operato a danno delle nuove generazioni, costrette a rimanere a lungo nelle case dei genitori e nell'impossibilità di esercitare quel diritto alla mobilità che è la premessa di una positiva dinamica sociale.

### **Riferimenti bibliografici**

Banca d'Italia, “I bilanci delle famiglie italiane”, *Supplementi al Bollettino Statistico*, Nuova serie, XVIII, n. 7, 28 Gennaio 2008.

Bortolotti L., *Storia della politica edilizia in Italia*, Editori Riuniti, Roma, 1978.

Brandolini, A., Saraceno C., Schizzerotto A. (a cura di), *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, salute, abitazione*, Il Mulino, Bologna, 2009.

CECODHAS, *Social Housing Observatory*, Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social, 2007.

Eurostat, *Social benefits by function*, General and Regional Statistics, Eurostat, 2008.

ISTAT, *L'abitazione delle famiglie residenti in Italia. Anno 2008*, Archivio Istat, Famiglia e Società, 2010.

Whitehead Ch., Scanlon K. (a cura di), *Social Housing in Europe*, London School of Economics and Political Science, London, 2007.