

Casa, amara casa

Una fotografia dell'emergenza abitativa a Roma

di Laura Badaracchi

Gli universitari fuori sede cercano una stanza in subaffitto, le giovani coppie un mutuo sostenibile per acquistare un miniappartamento. Le metafore per definirlo si moltiplicano: nido, bomboniera, o rifugio che sia. Che si riducono – a motivo dei costi vertiginosi – a posto letto, camera, monolocale. Le definizioni per indicare una casa in cui ci si sente a proprio agio, al sicuro, al riparo da intemperie e pericoli, si trasformano in termini tecnici quando si passa a cercarla, un'abitazione. Soprattutto in una metropoli come Roma, che si allarga a dismisura in periferie cresciute negli anni come funghi, abomini architettonici o quartieri residenziali. In questi, però, l'emergenza casa non esiste. I prezzi sono inaccessibili per chi vive di stipendio o di lavori saltuari, di contratti a progetto o di collaborazioni occasionali.

«Povero come un gatto del Colosseo, vivevo in una borgata tutta calce e polverone, lontano dalla città e dalla campagna (...), tra strade di fango, muriccioli, cassette bagnate di calce e senza infissi, con tende per porte...», scriveva Pier Paolo Pa-

solini nel 1956, descrivendo la sua esistenza grama nella raccolta poetica *Le ceneri di Gramsci*. E dopo oltre mezzo secolo, sembra che non molto sia cambiato in alcune periferie o sotto i ponti del fiume Tevere, dove gli accampamenti di immigrati romeni nascono come funghi, per poi venire demoliti e ricostruiti a qualche centinaia di metri. Ma il problema dell'emergenza casa non riguarda solo gli stranieri, con o senza permesso di soggiorno. A farne le spese sono i cittadini romani o quelli che nella capitale vengono a lavorarci, partendo da altre regioni italiane, che cercano quindi un'abitazione in affitto.

Affitto: quasi un miraggio

Secondo un piccolo sondaggio telefonico realizzato dal mensile di strada "Terre di mezzo", contattando 32 persone tra agenzie immobiliari e privati, oltre la metà degli intervistati (17) hanno dichiarato di non voler affittare a giovani precari con un contratto a tempo determinato, a meno che non ci sia un garante con una busta paga a tempo indeterminato: il genitore o un altro, purché sussista la sicu-

rezza di uno stipendio fisso. Scenario futuribile oggi, in cui pullulano i contratti a progetto e si fa fatica, quindi, anche a progettare una vita a due. «Si tratta di una vera e propria emergenza. Non riesco a capire come facciano le giovani coppie oggi a prendere in affitto un appartamento», ha evidenziato Rosario Trafiletti, presidente della Federconsumatori, a un Forum organizzato a fine marzo dall'agenzia Dire sul tema «Crisi di matrimonio o crisi di casa?». Per la realtà di mercato che si è andata progressivamente delineando negli ultimi anni, e anche per il calo del potere d'acquisto, «calcolando una media di 1.200 euro di stipendio, se va bene bisogna mettersi almeno in tre per affittare casa», secondo Trafiletti.

Quella dell'esponente della Federconsumatori non è una battuta ironica, purtroppo. Da «casa dolce casa», l'abitazione sta diventando per molti «amara» o comunque «salata», restando nella metafora culinaria. Soprattutto a Roma, che detiene il triste primato degli affitti più cari, con una media di 1.385 euro mensili che incidono per il 53,5% sul reddito netto di una famiglia. Lo evidenzia il primo rapporto su «Famiglie, reddito e abitazione», curato dal Servizio politiche territoriali Uil, che ha preso come campione di riferimento una famiglia, con abitazione in affitto in una delle città capoluogo di Regione, composta da due lavoratori dipendenti, due figli a carico e un reddito lordo medio di 36 mila euro annui.

Cambio casa, cambio vita

Come cambiare casa, oppure costruirla, per migliorare la qualità della propria esistenza: «Cambio casa, cambio vita», del giornalista Andrea Rottini («Terre di mezzo editore») esplora il fenomeno del cohousing (comunità di vicinato che condividono spazi comuni e servizi, pur mantenendo l'autonomia della propria abitazione privata), accanto ai nascenti condomini solidali e alle comunità di famiglie ormai consolidate, fino alle cooperative edilizie e alla possibilità di metter su, mattone su mattone, un'abitazione ecologica. «La casa non è solo il tetto, o il numero delle stanze: è possibilità di relazioni legami con il territorio, alle volte forma della vita. Per questo è così importante come e dove si abita», evidenzia l'autore del volume, redattore del mensile di strada Terre di mezzo e collaboratore de Il Sole 24Ore. Oltre a presentare esperienze e a raccontare storie, il libro raccoglie indirizzi e offre suggerimenti pratici per chi sta cercando un altro modo di abitare: a partire dalla propria dimora, ma gettando anche uno sguardo ai vicini e alla città.



Comprare, un'avventura

«Ovviamente i costi oscillano da città a città», ricorda il segretario confederale della Uil, Guglielmo Loy: un'altalena che si riflette anche sul prezzo a metro quadro degli immobili, per chi volesse acquistarli. Anche in questo caso la capitale risulta la più cara per chi punta a un appartamento in zona semi-centrale (5.150 euro al mq), rispetto a Milano (4.850 euro al mq) e a Venezia (4.600 euro al mq).

Senza dimenticare, tra i costi di gestione, l'Ici, imposta sulla casa di proprietà che prevede l'acconto a giugno e il saldo a dicembre: a Roma supera i 407 euro per un'abitazione di circa 80 metri quadrati in zona semiperiferica, seguita a ruota da Milano (395 euro); la città più salata risulta Bologna, con 468,50 euro. Qualche buona notizia, tuttavia, non manca: le 750mila famiglie romane proprietarie e abitanti della «prima casa» potranno sommare le detrazioni previste dalla Finanziaria 2008 a quelle già esistenti, fino a un tetto massimo di 303,29 euro, come ha stabilito una delibera dell'ex Giunta capitolina ratificata dal commissario straordinario Morcone. Si stima che, sommando le agevolazioni, si arriverà a un importo medio di 140 euro per nucleo familiare.

E per le famiglie disagiate sono state confermate le agevolazioni del 2007: esenzione o riduzione di 90 euro per le famiglie disagiate, in base ai parametri Isee di calcolo del reddito.

Chi decide comunque di fare il grande passo e acquistare casa, però, deve far attenzione anche a truffe e raggiri da parte

delle agenzie immobiliari, avverte il giornalista Luca Leone, autore del volume - inchiesta "Sotto il mattone. L'avventura di cercare casa" (Infinito edizioni): «Nelle grandi città come Roma e Milano c'è un continuo aumento dei prezzi - afferma. È vero che sono stati aperti molti cantieri nelle periferie, ma è altrettanto vero che i costi di queste case sono comunque troppo alti».

In ogni caso, attenzione agli «angoli cottura» che in realtà si riducono a una piastra elettrica per cucinare, ai tetti pericolanti o ai bagni che scaricano nell'insalata piantata sul terreno del vicino... E per la corsa al guadagno, nella zona dei Castelli romani i cantieri sono talvolta «frutto di gravi speculazioni edilizie: pur di sfruttare il suolo a disposizione, si sono prosciugate le falde acquifere - denuncia Leone. Invece di devastare il territorio, perché non si affronta questa vera e propria emergenza sociale, dando a chi ne ha bisogno le migliaia di case sfitte e chiuse degli enti pubblici?».

Gli affitti e il rischio povertà

Una domanda assunta in prima persona dalle associazioni di settore, che prima delle elezioni l'hanno girata al nuovo Governo, formulando richieste ben precise: una riforma della legge 431/98 sulle locazioni private, insieme al rilancio dell'edilizia con un piano-affitti su scala nazionale (con un budget di almeno 100 milioni di euro annui per il prossimo triennio) e a un intervento mirato di prevenzione degli sfratti: oltre 100 mila le richieste di sfratto lo scorso anno e nell'80 per cento dei casi

la causa era la morosità degli inquilini, rivelano i dati del Ministero dell'Interno. «Oggi la situazione italiana riguardo gli affitti non è governata», osserva Guido Piran, segretario generale del Sindacato inquilini casa e territorio della Cisl (Sicet). Complessivamente, l'emergenza abitativa in Italia tocca oltre 2 milioni e mezzo di famiglie. E ben il 63% di chi vive in affitto

miliari con condizioni economiche precarie e salari bassi. In questi casi, l'edilizia popolare risolverebbe molti problemi, ma le procedure di costruzione e assegnazione continuano ad avere tempi lunghissimi. Poi – analizzando il fenomeno con gli occhi di chi lo vive dall'altra parte della barricata – emergono altre contraddizioni macroscopiche: oggi i lavoratori edili

Capoluogo	Costo mensile medio degli affitti	Incidenza % del costo mensile medio per l'affitto sul reddito netto
	Valori in Euro	Valori in percentuale
Aosta	301,00	11,6
Torino	711,00	27,5
Milano	1.132,00	43,7
Bolzano	752,00	29,0
Trento	526,00	20,3
Venezia	1.155,00	44,6
Trieste	426,00	16,4
Genova	785,00	30,3
Bologna	852,00	32,9
Firenze	1.162,00	44,9
Ancona	565,00	21,8
Perugia	404,00	15,6
Roma	1.385,00	53,5
L'Aquila	295,00	11,4
Campobasso	730,00	28,2
Napoli	738,00	28,5
Bari	395,00	15,3
Potenza	356,00	26,2
Catanzaro	271,00	10,5
Palermo	386,00	14,9
Cagliari	455,00	17,6

Fonte: elaborazioni UIL su dati dell'Agenzia del Territorio

è a rischio povertà: i redditi sono diventati incompatibili con le quote di locazione, dichiarate o in nero, e nella maggioranza dei casi si tratta di nuclei fa-

sono soprattutto immigrati, che costruiscono palazzi ma spesso non riescono ad accedere a mutuo o affitto, perché magari "assunti" in nero dall'imprenditore im-

mobiliare oppure con un contratto intermittente, addirittura chiamati “a giornata” dai caporali. «Sono fuori dal mercato della casa, ma poi sono gli stessi che vanno a morire nei cantieri per costruire le case degli altri», ha osservato Enzo Campo della Fillea Cgil, sindacato degli edili.

Abitare alternativo

Una delle soluzioni possibili, per sciogliere i nodi, è aggiornare le vie legali: secondo Piran, leader della Sicut, «c'è bisogno di una legge che punti su contratti concordati con accordi territoriali tra associazioni degli inquilini e comuni per stabilire benefici fiscali e concordare prezzi accessibili». Scenario utopistico? Eppure vincere l'individualismo si può, magari riscoprendo il vicinato e il mutuo aiuto. «Il co-housing – spiega all'agenzia Redattore sociale Roberta Rendina, dell'esecutivo dei Verdi bolognesi – è nato in Scandinavia negli anni Sessanta, ma oggi è diffuso, oltre che nel Nord Europa, anche negli Stati Uniti, Canada e Australia. È un'evoluzione dell'esperimento sociale delle Comuni e degli eco-villaggi degli anni Settanta». Ma quarant'anni fa le famiglie mettevano tutto in comune, cassa compresa. Oggi, invece, «i singoli nuclei che vivono in co-housing conservano la propria autonomia: si condividono però spazi e risorse che possono essere, ad esempio, una stanza adibita a micro-nido per i bambini, oppure la cucina o la lavanderia, una palestra, la gestione di un orto o di un giardino», racconta Rendina. Quindi il progetto può essere avviato in

campagna, ad esempio ristrutturando un vecchio casale o una casa colonica, ma lo si può reinventare anche in un condominio cittadino. «Di solito si comincia da un gruppo di famiglie e di persone che si “scelgono” a vicenda per ritrovare dimensioni perdute di socialità, mutuo aiuto e buon vicinato. E si parte dalla ristrutturazione di uno stabile in chiave ecologica,

Abitare navigando

Alcuni siti per scoprire modelli alternativi e stili differenti dell'abitare: risposte possibili per bypassare l'emergenza casa.

<http://www.cohousing-italy.com>

<http://www.cohousing.it>

<http://www.aamterrannuova.it/article1907.htm>

con pannelli fotovoltaici e criteri di risparmio energetico, per uno stile di vita a basso impatto ambientale», riassume la esponente dei Verdi. Come fondamento dell'iniziativa, in ogni caso, deve esserci una “progettazione partecipata” con i vicini della comunità (al massimo 40 unità abitative) che scelgono insieme quali gli spazi da ritenere privati e quali, invece, quelli da allestire per i servizi comuni e le relazioni.

Altre vie percorribili sono quelle dell'autocostruzione e del recupero degli immo-

bili in disuso: in pratica, la riqualificazione e il “riciclo” di edifici abbandonati. A volte questo passo viene compiuto con “azioni di forza” dei cittadini italiani e stranieri: nei primi giorni di aprile un gruppo – composto da vittime di sfratto e immigrati senza permesso di soggiorno – ha occupato uno stabile dismesso del Ministero del Tesoro, prima sede dell’ex

dio di una ex scuola comunale a Montescaro.

Famiglie che entrano, si organizzano, ripuliscono, si accampano, in attesa di altri sgomberi annunciati e di una casa vera che non arriva.

Lo scorso anno l’Assessorato alle politiche alle periferie e allo sviluppo locale del Comune capitolino aveva promosso un

Mutui, affitti e bollette alle stelle

Secondo i dati raccolti dalla Federconsumatori, per comprare un appartamento di 90 metri quadri nel 2007, in una zona non centrale ma neppure troppo periferica di una grande città, ci vogliono 20 anni di stipendio (5 anni prima ne bastavano 15). E nel 2008 si stima che si arriverà a quota 20,4 anni. Altra nota dolente: gli affitti, raddoppiati dal 2001 a oggi, con un incremento dell’82 per cento a cui si aggiungerà un ulteriore +2%. Impennate previste anche per i costi delle utenze (luce, acqua, gas, telefono) e dei mutui, che mediamente si posizionano sui 400 euro al mese. Il tasso di sconto, passato dal 2 al 4% (più alto di un punto rispetto agli altri Paesi dell’Unione europea), ha provocato una crescita dei mutui a tasso variabile: per alcuni significa un aumento di circa 180 euro della rata mensile.

Ente nazionale cellulosa e carta. Oltre 10 mila metri quadri alle porte di Roma, in via Salaria 971, popolate da chi un affitto non se lo può permettere e non riesce neppure a pagarsi un posto letto a 300 euro mensili, in appartamenti sovraffollati all’inverosimile da proprietari interessati al massimo profitto nel minimo spazio. Nei mesi scorsi, l’abbandono del complesso residenziale prima occupato nel quartiere della Bufalotta, poi il presi-

convegno sul tema, invitando a riutilizzare alloggi e locali destinati alla distruzione. Sarebbe una soluzione pratica, per valorizzare abitazioni (anche se da ristrutturare) e un patrimonio edilizio ormai degradato. E, al tempo stesso, per combattere il fenomeno dell’abusivismo e della cementificazione. Circa 200 alloggi sono stati già realizzati, alcuni dei quali in quartieri del Centro. Yann Maury, docente di Scienze politiche all’Università di Lione, ha affer-

mato che a Trastevere esistono esempi di autocostruzione (realizzati da cooperative) con affitti a 500 euro al mese, contro una media locale di 1.800 euro, magari per 50 o 60 metri quadrati. Scelte originali - quelle dei condomini solidali o dell'autocostruzione - spesso precedute da percorsi di condivisione o di motivazioni profonde, che potrebbero diventare gradualmente uno stimolo per rilanciare la partecipazione sociale e ricominciare dal basso a costruire, mattone su mattone, la "casa comune" sul proprio territorio. Mettendosi in gioco in prima persona, a partire anche da un monolocale.

Ovviamente il nodo di Roma capitale dell'emergenza casa è stato al centro della campagna elettorale per la poltrona di sindaco al Campidoglio. Luigi Ferdinando Giannini, Presidente nazionale dell'Asppi (Associazione sindacale piccoli proprietari immobiliari) ha consegnato a Francesco Rutelli il "Focus casa" elaborato proprio in occasione delle elezioni: un'analisi a tutto campo del settore immobiliare, conclusa dalle richieste dell'associazione alle forze politiche. Tra le domande più urgenti, il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica, dedicando un'attenzione particolare ai giovani. Il capolista del Pd ha promesso, in campagna elettorale, 10 mila case popolari, 10 mila case in affitto agevolato e 6 mila alloggi per studenti (i fuori

sede sarebbero 80 mila).

A fine febbraio Regione Lazio e Comune capitolino hanno perfezionato un accordo di programma per realizzare 2.251 case di circa 80 metri quadrati; 720 saranno comprate a prezzi scontati dallo stesso Comune e la prima parte di alloggi dovrebbe essere assegnata entro l'anno alle famiglie più disagiate. In media, ne vengono sfrattate 9 al giorno per morosità; 30 mila sono quelle in lista d'attesa per una casa popolare. Definirla "emergenza" è obsoleto: forse si dovrebbe parlare di una patata bollente o di una priorità assoluta nell'agenda della prossima Giunta capitolina. ■

STOP THE FEVER

Effetto serra: **la cura sei tu.**

**Perché i cambiamenti epocali nascono
anche da piccoli cambiamenti quotidiani**

Per fermare il cambiamento climatico
e celebrare il vivere a basse emissioni

www.stopthefever.org



LEGAMBIENTE