

# IL NODO È AUMENTARE L'OFFERTA ABITATIVA SENZA CONSUMARE SUOLO

di **Marco Marcatili**

È un effetto a tenaglia quello che imprigiona le famiglie italiane con redditi medi e bassi: da una parte i tassi di interesse schizzati in alto per combattere l'inflazione e dall'altra quella stessa inflazione, che a lungo non ha voluto abbassare la testa e che ancor oggi rimane alta (5,5%), colpendo in particolare il carrello della spesa (9,6%). Al contempo, la produttività è ferma da decenni e i salari con essa, tanto che l'Ocse ci mette in guardia: -7,5% sul valore reale degli stipendi rispetto al pre-pandemia e una perdita di potere di acquisto che dura da 30 anni, in controtendenza con la media europea. Intanto il potere d'acquisto dei risparmi accumulati durante il Covid si disperde sotto l'azione dell'inflazione, che ha bruciato 693 miliardi di valore reale, e della necessità per molti di intaccare la liquidità sui conti correnti (-30 miliardi sui livelli nominali raggiunti durante la pandemia).

Stipendi bassi, costo della vita in crescita, mutui alle stelle e canoni di locazione in aumento: è a partire da questo stato di cose che il report di Nomisma, Finanza per l'abitare, individua una "emergenza casa". Al solito, le prime avvisaglie dell'emergenza si abbattano su chi è esposto a maggiori vulnerabilità: i primi ai quali viene negato il credito sono le famiglie sandwich (impegnate nella cura di figli piccoli e genitori anziani) e le famiglie numerose, per le quali l'esclusione finanziaria aumenta.

Maggioranza e opposizione dovrebbero avere il coraggio di porre il tema della casa con lo stesso impegno con il quale oggi si dibatte

intorno alla proposta di salario minimo: c'è un nesso forte tra i due. Per ora, però, sulla casa non vediamo proposte concrete, a parte le iniziative dei singoli Comuni. Ci si ferma ad analizzare il problema, senza affrontarne i nodi. Ma per non morire di analisi, servono proposte concrete. A generare l'aumento dei canoni di locazione e dei prezzi delle abitazioni in vendita sono fenomeni di scarsità connessi alla carenza di lungimiranza delle politiche della casa e alla difesa di interessi corporativi. Tra i vincoli, in primis, vi è il consumo di suolo: grandi colate di cemento non sono sostenibili, né socialmente accettabili. Tra le città italiane che più hanno consumato suolo troviamo Napoli (+35% negli ultimi 15 anni), Milano sopra il 30% e Venezia e Roma intorno al 15 per cento. In gran parte, le città italiane sono sopra la media nazionale (6,75%) e con trend di crescita tendenziale dai primi anni Duemila.

Come aumentare l'offerta di abitazioni senza consumare altro suolo? Innanzitutto, serve sciogliere i nodi storici che bloccano la rigenerazione urbana. Grandi edifici e intere aree, prive di ogni destinazione e spesso in stato di derelizione occupano spazi nei centri e nelle aree di periferia e di cintura delle città. Tali edifici versano in stato di abbandono e vanno "rigenerati". Urge, cioè, trovare per essi una destinazione - abitativa, data l'emergenza - e riadattarli ad essa. Spesso tali immobili sono riconducibili allo Stato, attraverso le sue agenzie (da Invimit a Ferrovie dello Stato, da Cdp al Demanio). A oggi, i valori di carico di tali beni sono troppo

elevati e ne impediscono ogni utilizzo. I privati, infatti, sono impossibilitati a investire perché l'investimento non si ripaga. Questo stato di cose tende a trascinarsi per decenni, con progetti di rigenerazione che restano sulla carta, bloccati dai costi reali di intervento. A che cosa serve il mancato utilizzo pluridecennale di tali immobili? Un recente studio sulla città di Bologna di Confcooperative Terre d'Emilia, realizzato da Nomisma e Fondazione Yunus, ha rilevato ben undici grandi progetti di rigenerazione urbana, nove dei quali con destinazione abitativa, fermi da anni, alcuni addirittura da oltre 25 anni. A Bologna hanno funzionato i microprogetti di rigenerazione urbana, quelli più grandi sono fermi. Ed è tutt'altro che un caso isolato, il problema è esteso.

Bisogna allora agire politicamente, tagliando per legge i valori, oggi irrealistici, dei beni che si intende mettere a disposizione del mercato. Solo così i capitali privati possono attivarsi e il mercato generare i benefici attesi sui prezzi, magari anche cercando un accordo con gli investitori per conferire all'offerta abitativa i tratti dell'edilizia sociale. Ad agevolare le iniziative di rigenerazione urbana, servirebbe l'istituzione di un fondo di bonifica, per rendere tali asset, oggi fatiscenti e insalubri, finalmente disponibili. Pienamente giustificato sarebbe l'uso di fondi pubblici per bonificare le aree dismesse, senza attendere che siano i privati farsene carico.

*Direttore sviluppo di Nomisma*