

L'impossibile soluzione della questione «abitativa» sotto il dominio del capitale parassitario

(in «La Rivoluzione Comunista», Giornale di partito, a. XLVII, VII serie, novembre-dicembre 2012, pp. 8-11)

Gli economisti accademici ci rammentano sempre l'ineguagliabile superiorità della legge della domanda e dell'offerta, assoluta regolatrice del mercato e panacea di tutti i mali, insuperabile per soddisfare i bisogni degli umani. A loro dire la libera concorrenza dovrebbe essere ciò che determina il prezzo delle merci. Per cui, a fronte di una massiccia offerta di un bene sul mercato, il prezzo di quel bene tende a calare. La ragione per cui l'osannata legge non abbia trovato e non trovi applicazione, soprattutto in questi ultimi quattro anni dall'inizio della crisi, per ciò che concerne il mercato abitativo, resta per tali economisti un mistero; fatto salvo, proprio nell'ultimo periodo, un primo timidissimo segnale di riduzione dei prezzi degli immobili che tuttavia appare causato non tanto dal blocco del mercato immobiliare, quanto da altri elementi conseguenti alla crisi.

Aumentano le case vuote ed invendute ed aumentano gli sfratti e gli sgomberi

Secondo l'ISTAT, vi sono in Italia 30 milioni circa di abitazioni, di cui circa 24 milioni occupate e 5.700.000 vuote (una abitazione su cinque, di cui ben 700.000 sono addirittura invendute). Sui 24.000.000 di alloggi occupati, circa 16,9 milioni sono occupate dai proprietari, un quinto dei quali (3.400.000 famiglie) paga un mutuo bancario; circa 4,7 milioni, pari al 20%, sono in affitto (anche se occorrerebbe aggiungere che mancano all'appello almeno 1 milione di rapporti locativi non registrati). Delle abitazioni in affitto, quasi 1.000.000 (966.300) appartengono ad enti pubblici, 3.700.000 appartengono a grandi, medi e piccoli proprietari immobiliari. La proprietà edilizia, in ogni caso, è molto concentrata: secondo l'Agenzia del Territorio, nell'anno 2010, l'87% del patrimonio immobiliare era di proprietà di *persone fisiche*, ed il 13% è di proprietà di enti e società; ma allo stesso tempo, poco meno di due milioni di «contribuenti», pari all'8,3% del *totale proprietario*, dichiaravano ben il 40% del reddito da fabbricati.

Malgrado il suddetto imponente numero di alloggi vuoti e sfitti (ben 80.000 censiti a Milano; addirittura 250.000 a Roma) e malgrado l'intensa attività edilizia del primo decennio del secolo (dal 2001 in avanti sarebbero stati costruiti ben 300.000 alloggi all'anno, una vera e propria inondazione di cemento pari al 10% dello stock di case) negli ultimi dieci anni gli affitti sono aumentati nelle metropoli di circa l'80%, mentre i prezzi d'acquisto sono aumentati del 50%, con un enorme aumento dei mutui bancari.

Contemporaneamente – sempre secondo le statistiche ufficiali del ministero degli Interni – sono aumentati gli sfratti per *morosità* che, nel 2011, sono stati ben l'87% del

totale degli sfratti. Nel 2011, secondo i dati del Ministero dell'Interno, aggiornati al 30.4.2012, i provvedimenti di rilascio emessi sono stati: 832 sfratti per necessità del locatore, 7.471 per finita locazione, 55.543 per morosità. Sfratti che non riguardano solo i capoluoghi di provincia bensì, ormai – per oltre la metà, il 50,5% – tutti i comuni, anche i più piccoli. Non solo: nel 2011 a fronte della richiesta di esecuzione per 123.914 sfratti (rispetto alle 109.446 richieste del 2007), ne sono stati eseguiti 28.641; negli ultimi cinque anni gli sfratti eseguiti sono stati 121.000, in media 24.000 ogni anno. Giusto perché i numeri – in questo ambito – sono capaci di rendere immediatamente percepibili le conseguenze della crisi, va rilevato che il numero dei provvedimenti di sfratto per morosità emessi, è passato dai 33.959 del 2007 ai 55.543 del 2011. Oltre 20.000 sfratti in più. E va sottolineato che il numero più rilevante di sfratti emessi si concentra in Lombardia (12.922, pari al 20,2% nazionale, di cui 5.097 a Milano e di questi 4.359 per morosità, e qui eseguiti 741) e Lazio (7.625, pari all'11,9%, di cui 6.686 a Roma e di questi 5.330 per morosità e qui eseguiti 2.343); cui seguono: Emilia (6.534, pari al 10,2%), Piemonte (6.208, 9,7%), Campania (5.690, 9,9%) e Toscana (5.402, 8,5%).

Nell'immediato futuro l'andamento degli sfratti si aggraverà. Secondo le fonti statistiche il numero degli sfratti già emessi, ma ancora da eseguire, è pari ad oltre 100.000 e si prevede che verranno emessi nei prossimi tre anni altri 200-250.000 provvedimenti di rilascio, la gran parte per morosità. Al contempo, aumenterà il numero dei *pignoramenti immobiliari* e degli sloggi contro le famiglie impotenti a pagare le rate dei mutui contratti per acquistare la propria abitazione: i mutui in sofferenza varrebbero circa 50 miliardi, di cui almeno la metà per abitazioni; gli immobili in *sofferenza* sarebbero circa 300 mila, di cui 150.000 sono *prime case*, ed almeno 70 mila famiglie hanno già richiesto la sospensione di un anno per il versamento delle rate. Quindi ci troveremo dinanzi ad una marea montante di sfratti di inquilini e sgomberi di proprietari espropriati, con la conseguente pressione sul mercato dell'affitto da parte di centinaia di migliaia di famiglie impoverite.

La casa: un fondamento del potere del capitale parassitario

La situazione sopra descritta è una delle conseguenze del vero e proprio *sprofondamento sociale* che ha investito, a seguito della crisi, una parte del proletariato e delle classi medie, *sprofondamento* approfondito dal dominio del capitale parassitario sull'intera società. Nel settore edilizio e immobiliare, questo dominio ha accresciuto il peso della *finanza* nella cementificazione dei suoli e nell'ipertrofica ed ingiustificata *valorizzazione* degli stessi. Attraverso i più diversi e fantasiosi *piani urbanistici*, le varie giunte locali hanno accresciuto gli spazi destinati alla *vertiginosa* crescita edilizia (in estensione, in altezza e in profondità), a scapito di tutto il resto del sistema economico, dell'ambiente e più in generale delle condizioni di vita, consentendo ai proprietari dei suoli di *valorizzare* gli stessi, al di là di qualsiasi rapporto con gli altri settori del *capitale*. L'*orgia* immobiliare è stata alimentata dall'*accumulazione debitoria*:

accumulazione dei debiti delle banche nei confronti dell'intero sistema creditizio e finanziario, per raccogliere i capitali da prestare; accumulazione dei debiti dei mutuatari verso le banche.

Questa situazione si è determinata a partire dalla fine degli anni '80 del secolo scorso (1), grazie alla politica legislativa edilizia ed urbanistica, statale e locale, improntata al sostegno della rendita (tralasciamo, in questa sede, ogni commento sul passaggio dalla legge *equo canone* alla legge di liberalizzazione dei canoni – la Legge 431/98 – e sulle sue conseguenze per la massa degli inquilini) ed alla realizzazione della più pura *speculazione parassitaria*, i cui risultati sono sotto i nostri occhi, senza che ancora se ne possa vedere la fine. Anzi.

L'esempio *milanese* – da questo punto di vista – ne rappresenta l'emblema. Il meccanismo sopra visto del *doppio finanziamento* – ai proprietari dei suoli ed ai costruttori da una parte ed agli acquirenti degli immobili dall'altra – ha funzionato per anni, con enormi *utili* per le banche e vantaggi per l'intera filiera edilizia/immobiliare/assicurativa/professionale, che si è abbuffata ben oltre *quattro palmenti*. In fondo solo la *crisi* del 2008 e le sue conseguenze hanno reso evidente l'impossibilità di procedere così all'infinito, ma nonostante l'evidenza la speculazione non vuole demordere.

La sovrapproduzione di *case* si è manifestata con l'accumulazione di un *invenduto* senza precedenti: *invenduto* che si trasforma in *invendibile* ai prezzi necessari per remunerare il promotore e restituire i capitali mutuati dalle banche, come provato dall'ingloriosa fine del gruppo Zunino o del gruppo Ligresti, protagonisti delle grandi operazioni edilizie *Santa Giulia* e *City Life*, solo per ricordarne alcune. Di qui la necessità – per le banche – di assorbire le enormi perdite causate dai tracolli dei gruppi edilizi e immobiliari più esposti, gelando i crediti a tutto il sistema immobiliare e provocando il conseguente *corto circuito* della chiusura del finanziamento per gli acquisti di case ed uffici, con il crollo verticale dei mutui, il calo delle compravendite e l'aumento dell'*invenduto*.

Tuttavia, nonostante la presenza di un *invenduto* nuovo in aumento anno dopo anno, di un *parco abitazioni* vuote da anni, del forte e crescente calo delle operazioni di compravendita degli immobili; nonostante tutto ciò, i prezzi delle case in vendita non sono sostanzialmente diminuiti così come non sono affatto diminuiti i canoni di locazione. Anzi, la crisi delle compravendite, che sposta verso il mercato delle locazioni una parte della domanda abitativa, contribuisce a mantenere alti i canoni di affitto; ed il reddito locativo, essendo comunque superiore a quello dei capitali investiti in obbligazioni o titoli di stato, contribuisce a sua volta a mantenere elevato il prezzo di vendita delle case. È questo uno degli aspetti più perversi del dominio del capitale parassitario, cui contribuisce *scientemente e dolosamente* la politica statale, centrale e locale.

Infatti, se i canoni del settore privato non diminuiscono, i canoni dell'edilizia pubblica – per colmo – aumentano, giustificando l'alto livello degli affitti di case private. Tanto è avvenuto in Lombardia, ad esempio, dove, a seguito di alcune leggi regionali, il costo

complessivo – canoni e spese – di locazione delle abitazioni *pubbliche* è aumentato e non di poco.

A livello nazionale poi, la legislazione sulla *cedolare secca* (Decreto 23/2011), introdotta con la pretestuosa finalità di consentire l'emersione dei contratti di locazione non registrati (pare che siano oltre un milione) in realtà ha consentito di mantenere elevati – od almeno di non ridurre – i canoni dei contratti *regolari* con l'ulteriore vantaggio di una forte riduzione del carico fiscale sul reddito dei proprietari immobiliari.

Insomma il codazzo politico-amministrativo, nazionale e locale, al servizio permanente della rendita immobiliare, usa qualsiasi mezzo per sostenerla. In sostanza, come abbiamo sopra indicato, nonostante l'abbondanza di offerta di case in vendita ed in locazione, la *ferrea* legge della *domanda* e dell'*offerta* non vuole saperne di operare ed i prezzi non diminuiscono e se soltanto iniziano a contrarsi c'è sempre un salvatore della rendita pronto ad intervenire.

La fine dell'edilizia pubblica e la svendita del patrimonio

Certamente tra le ragioni del mancato *crollo* dei prezzi di vendita degli immobili, alcune sono di ordine economico. Una relativa carenza di suoli edificabili in alcune aree di particolare investimento consente – nonostante tutto – di mantenere ancora alto il prezzo di quelli disponibili, anche se la complessiva cementificazione dei suoli nel territorio nazionale è ormai da anni fuori da ogni controllo, tanto che anche l'attuale Governo ritiene che sia giunto il momento di dover correre ai ripari con uno stop alla cementificazione seppur solo dei terreni agricoli. Ma, come abbiamo sopra indicato, le ragioni che appaiono determinanti sono, in ultima analisi, *politiche*.

L'alto livello dei prezzi degli immobili e dei canoni di locazione del settore privato così come di quello pubblico è, infatti, il risultato dei rapporti di classe, in particolare nelle metropoli.

Uno degli aspetti più evidenti di questi rapporti è stata la fine della *edilizia pubblica*, la cui funzione sociale cessa, anche nominalmente, nel passaggio che inizia nella metà degli anni '80 e si conclude nel primo decennio del 2000. Il mutamento della funzione dell'edilizia pubblica è ben rappresentato dalla trasformazione della forma «*Istituto*» dei vecchi IACP (Istituto autonomo case popolari – la cui espressione conteneva, in sé, persino qualcosa di «*assistenziale*», ed era quindi rivolta ai *soggetti*) nella forma «*Azienda*» (la cui essenza sono invece i «*beni*»). Tra l'altro, qualsiasi residua funzione *assistenziale* della *edilizia pubblica*, è definitivamente terminata con l'introduzione dei nuovi canoni a livello regionale e – soprattutto con l'introduzione del principio del recupero delle spese di gestione, il che ha rappresentato e rappresenta un dissanguamento senza fine delle fasce più povere.

La *fine dell'edilizia pubblica*, poi è segnata dal crollo delle nuove costruzioni di abitazioni di proprietà pubblica, che passano dalle 90 mila unità del 1984 alle 8 mila del 2010; cui si accompagna la sostanziale *svendita* di una parte rilevante degli alloggi di edilizia pubblica. A partire dal 1993 – secondo i dati di Federcasa – sono stati cedute ben

103.000 abitazioni a livello nazionale (il 10% del complessivo patrimonio). Di qui la costante riduzione del numero di *alloggi ex popolari* alle decine di migliaia di nuclei familiari iscritti nelle graduatorie, che vengono spinti verso il mercato dell'affitto privato.

Va ricordato che la *svendita* del patrimonio di edilizia pubblica si è estesa ben oltre le *case popolari*, posto che ha investito le abitazioni di proprietà di tutti gli enti pubblici previdenziali (INPDAP, INAIL, INPS, ecc.) con le cosiddette *dismissioni* e *cartolarizzazioni*; svendita programmata sin dal 1996 ed effettuata attraverso le famigerate società SCIP 1 e 2 (Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici, il cui acronimo «SCIP» era tutto un programma) negli anni 2001 e 2002, che ha colpito in prevalenza i pensionati ed i lavoratori che vi abitavano.

L'operazione di svendita del patrimonio edilizio pubblico è peraltro stata un'ulteriore forma di sostegno dello Stato alla filiera bancaria, immobiliare e finanziaria, che ha lucrato enormi profitti sulle operazioni di vendita delle case ex IACP e delle case di proprietà degli altri enti pubblici. Ma non è affatto finita, visto che i Governi Berlusconi e Monti hanno pensato bene di organizzare una ulteriore maxi-dismissione di tutto il patrimonio pubblico (dalle caserme agli immobili delle ASL, ecc.) comprendente nuovamente anche le – ormai non più – *case popolari*.

Per farla breve: la decisione politica di vendere parti crescenti del patrimonio edilizio pubblico e non costruire alloggi popolari unita alla decisione di elevare canoni e spese delle ex case popolari hanno costituito e costituiscono un sostegno essenziale al capitale parassitario finanziario bancario immobiliare e rappresentano una delle ragioni della situazione abitativa sempre peggiore di una parte crescente di giovani, proletari, immigrati, piccoli borghesi.

Che fare, oggi, nella lotta per la casa

Una parte ormai sempre più importante del proletariato e dello strato non proprietario della piccola borghesia, attualmente, non ha la possibilità di accedere ad un alloggio *popolare* o, persino, di poter versare il relativo canone e spese; non può accedere nemmeno al mercato privato delle locazioni, il cui canone resta inavvicinabile; meno che mai può accedere a quello delle compravendite, non essendo più in grado di sottoscrivere alcun mutuo. In questa situazione queste masse di lavoratori sono soggette a sfratti, sgomberi ed espropriazioni.

Il bisogno abitativo – tuttavia – non può e non potrà essere soddisfatto con una agitazione sul terreno puramente economico sociale. Nell'attuale situazione di crisi del sistema e di dominio del capitale finanziario/parassitario, la *lotta per la casa* in tutte le sue articolazioni – anche solo per cercare di contenere la rendita ed abbassare i fitti – si scontra inevitabilmente proprio con il potere statale, dalle amministrazioni centrali a quelle locali, mobilitate per garantire con ogni mezzo, al capitale finanziario-parassitario, l'appropriazione della rendita ai livelli elevati raggiunti tra la fine del

secolo scorso e l'inizio dell'attuale, livello essenziale per la sua stessa sopravvivenza economica e per il suo dominio sociale e politico.

La *lotta per la casa* oggi vede coinvolta la gioventù proletaria ed in particolare le donne, gli operai e gli immigrati, ma ormai anche i pensionati e quale che sia la sua articolazione immediata richiede un'organizzazione stabile capace da un lato di resistere agli attacchi del capitale finanziario-parassitario e del suo Stato, dall'altro lato capace di imporre il soddisfacimento dell'esigenza abitativa immediata come momento specifico della lotta più generale al capitale e al suo Stato.

Occorre quindi costituire i *comitati di inquilini proletari* in ogni caseggiato *pubblico* e nei quartieri per resistere agli sfratti ed agli sgomberi ed ottenere, in caso di sfratto, il passaggio da casa a casa; in caso di occupazione per necessità la regolarizzazione; per imporre la riduzione dei canoni nel settore pubblico, con esenzione totale dal canone e dalle spese – da porre a carico della fiscalità generale – per i percettori di salari al di sotto di euro 800,00 mensili, ed il pagamento di un canone e spese pari al 10% del salario quando lo stesso si situa tra euro 800,00 e 1.500,00 mensili; imporre l'immediata ristrutturazione ed assegnazione delle *case popolari vuote* ed occupare gli alloggi pubblici, di qualsiasi ente, lasciati abbandonati, sfitti e non assegnati, che lo Stato e gli Enti pubblici vorrebbero svendere; imporre l'abolizione dell'IMU per gli alloggi popolari, IMU che direttamente o meno incide sui canoni e sulle spese; opporsi alla ulteriore svendita del patrimonio pubblico ed imporre l'utilizzazione a favore delle esigenze abitative degli sfrattati e dei *senza casa* in generale; imporre alle regioni ed ai comuni interventi e misure urgenti nei confronti delle società immobiliari o degli immobilariisti privati, che detengono alloggi vuoti ed inutilizzati da oltre un anno, con l'obbligo di locare entro sei mesi e per un quadriennio ad un canone pari, nel massimo, a tre volte la rendita catastale, così come previsto dalla *cedolare secca* per le locazioni in nero ed in mancanza disponendo una specifica tassazione. Non più case senza gente e gente senza casa, ma una casa per tutti.

(Rob.)

(1) Fino agli anni '80 del Novecento, in Italia – ma ciò, in generale, è valso e vale anche per altri paesi – nel passato, la politica legislativa e quella amministrativa in materia edilizia hanno teso a favorire una sorta di *appoderamento* delle classi medie (ed anche di una parte di classe operaia), in relazione alle necessità di sviluppo industriale della società nel suo complesso ed anche – coscientemente o meno poco importa – come espressione *ideologica* della *appartenenza sociale* e conseguente *consenso* al sistema («*siamo tutti proprietari*»).