

IBL Briefing Paper

Numero 14



20 Dicembre 2004

Sconfiggere Affittopoli. Come e perché bisogna privatizzare le case

Carlo Lottieri

Periodicamente, la stampa italiana punta i riflettori sui molti casi di privilegio derivanti dalla gestione – da parte di Comuni, Regioni ed enti pubblici di vario genere – di immobili a scopo abitativo o commerciale.

A Roma, a Milano e a Napoli – ma la situazione si presenta talora perfino in comuni di dimensioni modeste – vi sono persone che dispongono di contratti di locazione di favore da parte di enti statali. Negli ultimi anni i media italiani di vario orientamento (spesso motivati ad evidenziare gli errori compiuti da amministrazioni di questo o quel colore) hanno puntato il dito soprattutto sui casi, certamente vergognosi, che hanno visto protagonisti i politici e i sindacalisti che hanno ricevuto abitazioni in pieno centro locate a canoni risibili. Ma questo scandalo, certamente grave, è solo la punta dell'iceberg di un più generale fallimento delle politiche locali in tema di abitazione: un disastro che interessa un numero altissimo di famiglie che oggi vivono in modesti appartamenti di periferia.

Come cercheremo di mostrare, allora, la situazione è davvero drammatica su più fronti, ben al di là dei casi clamorosi che hanno maggiormente colpito l'opinione pubblica.

Questo *Briefing Paper* si propone di riassumere il quadro della situazione e offrire una proposta riformatrice per uscire dai problemi in cui ci troviamo.

KEY FINDINGS

- ✍ La proprietà pubblica degli immobili è all'origine di molti gravi problemi.
- ✍ La disponibilità da parte del ceto politico di appartamenti e altri stabili è fonte di vergognosi favoritismi.
- ✍ L'inevitabile conseguenza è che spezzoni della classe dirigente godono di privilegi, mentre il problema della casa resta serio per tante famiglie a basso reddito.
- ✍ La gestione dei beni immobiliari da parte degli enti pubblici è tale per cui i costi superano sempre i ricavi.
- ✍ Per queste ragioni e per le tipiche inefficienze che contraddistinguono il settore pubblico, questa parte del patrimonio immobiliare italiano è in pessime condizioni e richiederebbe importanti investimenti.
- ✍ L'unica soluzione consiste nell'avviare un processo di privatizzazioni, che separi nettamente l'assistenza dovuta a quanti hanno problemi economici e la gestione del patrimonio immobiliare, favorendo il senso di responsabilità di ognuno di noi di fronte a tali problemi.

Carlo Lottieri è Direttore del Dipartimento "Teoria politica" dell'Istituto Bruno Leoni.

Privilegi e parassitismi.

A più riprese, negli ultimi quindici anni vari organi di stampa (prima *L'Europeo*, poi *Il Giornale*, poi molti altri giornali) hanno focalizzato l'attenzione su parlamentari o ex assessori con case popolari in centro a Roma o a Milano che pagano due o tre mila euro all'anno.

Nelle ultime settimane lo scandalo è riesplso. A richiamare l'attenzione sulla questione è stato il quotidiano milanese *Liberò*, che ha mostrato come molti appartamenti di lusso siano concessi per pochi soldi a professionisti, politici, associazioni, sindacati e via dicendo.

Qualche dato reso pubblico dal quotidiano diretto da Vittorio Feltri merita di essere richiamato. A Roma, ad esempio, uno tra i fondatori de *il manifesto*, Lucio Magri, paga un canone di 456 euro per 90 metri quadrati in piazza del Grillo. A Milano, invece, è *Emergency* di Gino Strada a disporre di locali per 250 mq in via Bagutta, pagando 20 mila euro all'anno. Ancora nella Capitale, a dispetto del canone di locazione piuttosto contenuto, per una sede di oltre 200 mq la Cisl è riuscita ad accumulare una morosità di ben 184 mila euro.

Tra i beneficiari di queste politiche 'sociali' non mancano architetti, magistrati, medici o avvocati. Nella centralissima romana piazza Navona, ad esempio, un noto studio notarile versa 271 euro al mese per un appartamento di 300 mq. Stessa musica a Napoli, dove il sindaco medesimo – Rosa Russo Jervolino – vive in via Duomo e versa 6.059 euro all'anno. A Milano un ex funzionario della giunta Tognoli paga addirittura 166 euro per 90 mq in piazza Duomo...

Come ha simpaticamente sintetizzato l'attuale assessore al Demanio del Comune di Milano, Giancarlo Pagliarini, molto di tutto ciò pare sia la conseguenza di quella che "era la politica dei socialisti". La presenza di case popolari a due passi dalla centralissima via Montenapoleone sarebbero stata giustificata dal fatto che i cittadini poveri non dovevano necessariamente essere spediti in periferia.

L'intento egualitario di chi voleva assicurare anche a qualche persona indigente la possibilità di vivere nei 'quartieri alti' si è però presto trasformato nella straordinaria opportunità, per non pochi nomi eccellenti, di trovare un'abitazione di lusso a un canone risibile.

Il risultato è che Comuni ed altri enti hanno avuto a disposizione case classificate come *popolari* ma che in realtà sono immobili di gran pregio, e non vi è nulla di sorprendente nel fatto che esse siano state presto occupate da inquilini pure loro *di alto bordo*. Una frazione importante del ceto politico-burocratico (uomini di partito, del sindacato, della burocrazia, dell'informazione, e così via) non si è quindi accontentata di godere di stipendi a molti zeri e parcelle astronomiche, riuscendo anche ad ottenere tali vergognosi *fringe benefits*.

Uguali di fronte alla legge?

Dinanzi a situazioni come quelle sopra indicate, che hanno visto protagonisti molti personaggi eccellenti, sono state avviate inchieste giornalistiche che in qualche caso hanno anche condotto ad indagini giudiziarie. D'altra parte, uno dei pilastri del sistema politico vigente è l'idea che tutti dovremmo essere uguali di fronte alla legge e che ogni privilegio sarebbe dunque da considerarsi inammissibile.

Bisogna però prendere atto che il principio di legalità che contraddistingue lo Stato di diritto contemporaneo si basa sull'idea che il potere pubblico è limitato dalle leggi stesse, che – nel quadro del legalismo moderno – non sono altro che il prodotto della volontà politica. In più di una circostanza, allora, i privilegi sono il frutto dell'applicazione sostanzialmente corretta di norme che introducono sicuramente favori inaccettabili, ma che non possono essere perseguiti sul piano legale.

Non di rado, quindi, il vero problema non è sta nell'applicazione delle leggi attuali, ma nell'uscita da questa situazione che ha trasformato molti enti pubblici in agenzie immobiliari (sebbene del tutto inadeguate e inefficienti).

Anche di fronte a taluni evidenti abusi, compiuti in spregio della legge, bisogna ammettere come il sistema sia talmente farraginoso e complesso, la giustizia talmente lenta e le complicità così diffuse che è sicuramente necessario modificare il quadro generale.

Come lo scorso 3 dicembre, e proprio su *Libero*, è stato sottolineato dal presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, è giunto il momento di capire che di fronte al problema del disagio abitativo la risposta non viene necessariamente dalla costruzione di nuove case popolari: “anzi, non bisogna più costruire. Occorre solo mettere ordine nella giungla delle competenze e delle normative”. È chiaro quindi che il modello attuale non funziona affatto ed è da ingenui (o peggio) illudersi che possa operare in altro modo.

Dietro lo scandalo, un demanio cadente e malgestito.

Se poi si sposta lo sguardo dagli appartamenti di 200 metri quadrati in mano ai soliti vip che vivono a due passi da piazza Navona o nelle vicinanze di piazza Duomo, si scopre un universo perfino più serio e scandaloso.

Il numero di immobili di proprietà degli enti pubblici è altissimo e rappresenta un capitale improduttivo, malgestito e in costante degrado.

Nelle periferie di molte città piccole e grandi vi sono interi quartieri in cui le abitazioni sono costantemente afflitte da problemi di varia natura: tetti da rifare, tubature da cambiare, pareti da intonacare, e così via. Se a questo si aggiunge che i canoni sono ovviamente assai bassi, risulta evidente come la gestione di tali stabili sia fallimentare, non potendo i ricavi essere all'altezza dei costi e non potendo gli enti pubblici, quindi, provvedere a quei lavori di manutenzione che in tanti casi sono pure necessari se non si vuole vedere dissolto il valore degli immobili stessi.

L'amministrazione del tutto è resa ancor più deficitaria dal fatto che l'ente pubblico è spesso incapace di farsi corrispondere i canoni di affitto. È evidente che i funzionari

che hanno tale incarico non hanno la motivazione del proprietario privato, ma i politici responsabili sono ancor meno interessati a 'importunare' gli inquilini morosi e anche quelli che hanno perso ogni titolo a godere di quel beneficio. Gli amministratori locali, in effetti, tendono a gestire i beni immobili pubblici secondo logiche assistenziali (essi vedono negli inquilini i loro elettori, reali o potenziali, e non hanno alcun vero interesse a pestar loro i piedi) e sanno bene che essi sono alla guida di quel settore per un periodo temporalmente definito. Il dissesto finanziario degli enti che gestiscono il patrimonio immobiliare è quindi l'effetto di una struttura di incentivi che conduce quasi fatalmente in quella direzione.

Per tale motivo, sono frequenti e facilmente spiegabili situazioni aberranti come quella del Comune di Roma, in cui il numero degli inquilini inadempienti è altissimo e rende del tutto catastrofica la gestione economica; né troppo diversa è situazione nelle altre città.

La mancata riscossione dei canoni di locazione rende ancora più difficile la buona amministrazione degli immobili, che in assenza di risorse e quindi di interventi di ristrutturazione sono destinati a conoscere un degrado crescente.

Gli ex poveri divenuti ricchi.

La gestione pubblica degli immobili solleva anche un altro problema morale, di fronte al quale non si possono chiudere gli occhi.

Anche quando le case sono attribuite a famiglie effettivamente indigenti, le quali si situano ai primi posti delle graduatorie delle assegnazioni, bisogna tener presente come questa realtà in molti casi possa modificarsi nel corso degli anni.

Per fare un esempio ricorrente, la famiglia numerosa (padre operaio, madre casalinga e quattro figli di età compresa tra i sei e i sedici anni) ottiene una casa popolare a canone molto basso, perché le sue caratteristiche la mettono in condizione di ricevere tale forma di aiuto pubblico. Ma dieci anni dopo la situazione può essere molto diversa: è possibile che la madre abbia trovato

un'occupazione e che tre dei quattro figli, per giunta, abbiano un lavoro e contribuiscano al bilancio familiare.

Anche se in quella casa entrano cinque salari, però, è di fatto impossibile che l'ente pubblico provveda a sostituire l'inquilino di quella casa a canone scontato. Il risultato è che vi sono famiglie ben più povere e senza alcun sostegno che avrebbero maggiori titoli a ricevere quel beneficio, ma che non ne godono per l'inevitabile rigidità del sistema.

Una 'segregazione residenziale' indotta da scelte politiche.

Uno degli effetti non voluti, ma non per questo meno importante, dell'attuale politica assistenziale in tema di abitazioni è da riconoscere nel fatto che in molte situazioni le case popolari sono concentrate in quartieri ben definiti. Nelle periferie cittadine vi sono interi complessi e condomini di proprietà regionale o comunale, abitati unicamente da famiglie destinatarie dell'aiuto pubblico.

In tal modo, l'intervento assistenziale finisce per configurare una specie di 'segregazione', che produce effetti di vario genere.

In primo luogo, esso è all'origine di una forma di 'stigmatizzazione', dato che quasi automaticamente il fatto di avere la residente in un quartiere o in una via significa appartenere ad un gruppo sociale economicamente svantaggiato e meritevole di un aiuto pubblico. Ma quel che è peggio è che l'assistenzialismo abitativo crea una concentrazione di famiglie povere, quasi introducendo una cesura tra loro e il resto della città.

Non si deve neppure sottovalutare che una parte rilevante dei 'nuovi poveri' sono cittadini extra-comunitari e gruppi familiari a vario titolo vicini a situazione di devianza sociale. Questo è all'origine del fatto che la segregazione residenziale orientata dalle scelte pubbliche ha la responsabilità di penalizzare ulteriormente – sul piano della qualità della vita e delle relazioni sociali – quanti sono 'beneficiari' dell'abitazione a canone sociale.

Le inefficienze degli aiuti 'in natura'.

Sul piano strettamente economico, inoltre, l'aiuto in natura delle odierne politiche assistenziali in tema di abitazione presenta molti difetti.

È esperienza frequente che una famiglia milanese si veda assegnare un appartamento trilocale a Linate, che ovviamente accetta, ma che ad esempio scambierebbe volentieri con un bilocale all'Ortica (ad esempio per ragioni di famiglia, se si considera – facciamo questa ipotesi – che in un appartamento di quel quartiere risiedono i due anziani nonni, bisognosi d'aiuto e/o pronti a dare una mano). Nessuno conosce meglio di ognuno di noi le nostre personali preferenze, e proprio per questo motivo il meccanismo attuale (di tipo burocratico) che assegna benefici non negoziabili comporta molte inefficienze e, di fatto, un sottoutilizzo delle risorse disponibili.

Invece della casa, diamo un assegno.

Per uscire da questa situazione è necessario operare una trasformazione radicale delle politiche sulla casa.

In primo luogo, è indispensabile che gli enti pubblici cedano con un'asta pubblica (debitamente pubblicizzata) gli immobili di loro proprietà. Comuni e Regioni non sanno amministrare il capitale immobiliare che è finito nelle loro mani: non è il loro mestiere, né deve diventarlo. Ed è importante che tale privatizzazione sia realizzata nella maniera più trasparente ed efficiente, sforzandosi quanto più è possibile di cedere ogni appartamento a prezzi di mercato.

Il capitale ottenuto dalla vendita delle abitazioni deve essere attribuito ad enti privati di beneficenza, il cui fine sociale sarà quello di attribuire assegni annuali a quanti abbiano particolari problemi economici. Invece che ottenere una casa comunale o regionale, insomma, le famiglie povere e numerose riceveranno – a seguito della presentazione di uno specifico dossier – un aiuto finanziario con il quale trovare un'abitazione in affitto sul mercato libero.

Questi enti privati di beneficenza avranno il compito di gestire al meglio i loro capitali, cercare nuovi fondi e lasciti, raccogliere adesioni e far conoscere le proprie iniziative. La gestione di simili istituzioni – comunque vincolata da regole ben precise – dovrà essere affidata proprio ai rappresentanti eletti da quanti liberamente contribuiscono di tasca loro al bilancio di tali enti.

I vantaggi della riforma.

Passare dal sistema attuale a quello prospettato in questo *Briefing Paper* porterebbe numerosi benefici:

- ✍ la questione di Affittopoli scomparirebbe immediatamente, dato che nessun ente pubblico disporrebbe più di appartamenti di pregio da locare a prezzo di favore;
- ✍ le inefficienze attuali nella gestione delle case popolari svanirebbero allo stesso modo, dato che la manutenzione degli immobili sarebbe affidata a proprietari privati (i nuovi acquirenti), quindi generalmente interessati a valorizzare il loro capitale ed evitare ogni degrado;
- ✍ per ovvie ragioni, non vi sarebbe più alcun problema di morosità, tanto serio per numerosi Comuni, Regioni e altri enti pubblici;
- ✍ verrebbe meno la stessa disparità di trattamento tra chi in passato ha ricevuto una locazione a basso prezzo (e ora continua a goderne, pur senza avere i requisiti) e quanti avrebbero più titoli ad essere aiutati, ma non lo sono perché quell'abitazione è già occupata;
- ✍ di anno in anno si potrebbe aiutare chi veramente ha bisogno, poiché da un sistema di assistenza molto rigido (abitazione a canone sociale) si passerebbe ad un sistema assai più

flessibile (assegno a chi ne ha davvero bisogno);

- ✍ la famiglia aiutata con un assegno assistenziale non sarebbe costretta ad accettare il bene in natura, né dovrebbe scontare i molti 'effetti perversi' di queste scelte politiche, ma potrebbe spendere liberamente dove vuole le risorse ricevute;
- ✍ gli enti pubblici otterrebbero anche una riduzione delle uscite, dato che potrebbero destinare ad altro incarico i dipendenti fino ad oggi impiegati nella gestione degli immobili, ottenendo un beneficio di bilancio;
- ✍ si creerebbe un meccanismo di coinvolgimento della società civile, che sarebbe chiamata a farsi carico in prima persona del problema delle famiglie più indigenti e a mettere mano al portafoglio per incrementare i capitali costituiti a seguito della cessione degli immobili.

Dalla classe politica alla società civile.

Il problema di Affittopoli e, più in generale, il disastro in cui versa l'intero settore degli immobili di proprietà pubblica (un ambito afflitto da privilegi, cattiva gestione, sprechi, distribuzione iniqua del sostegno assistenziale, rigidità) può essere risolto solo restituendo alla società civile le risorse e le responsabilità fino ad oggi confiscate dai poteri pubblici.

I mille concretissimi fallimenti che abbiamo sotto gli occhi sono tutti conseguenti alla scelta (disastrosa sul piano morale) di sottrarre ad ognuno di noi il compito di prendersi cura degli altri e dei loro problemi. La privatizzazione degli immobili pubblici può essere una straordinaria occasione, insomma, per rivitalizzare la società civile e dare risposte più adeguate alle esigenze di chi ha veramente bisogno di un aiuto.

ISTITUTO BRUNO LEONI

CHI SIAMO



L'Istituto Bruno Leoni (IBL), intitolato al grande giurista e filosofo torinese, nasce con l'ambizione di stimolare il dibattito pubblico, in Italia, promuovendo in modo puntuale e rigoroso un punto di vista autenticamente liberale.

L'IBL intende studiare, promuovere e diffondere gli ideali del mercato, della proprietà privata, e della libertà di scambio.

Attraverso la pubblicazione di libri (sia di taglio accademico, sia divulgativi), l'organizzazione di convegni, la diffusione di articoli sulla stampa nazionale e internazionale, l'elaborazione di brevi studi e briefing papers, l'IBL mira ad orientare il processo decisionale, ad informare al meglio la pubblica opinione, a crescere una nuova generazione di intellettuali e studiosi sensibili alle ragioni della libertà.

COSA VOGLIAMO

La nostra filosofia è conosciuta sotto molte etichette: "liberale", "liberista", "individualista", "libertaria". I nomi non contano. Ciò che importa è che a orientare la nostra azione è la fedeltà a quello che Lord Acton ha definito "il fine politico supremo": la libertà individuale.



In un'epoca nella quale i nemici della libertà sembrano acquistare nuovo vigore, l'IBL vuole promuovere le ragioni della libertà attraverso studi e ricerche puntuali e rigorosi, ma al contempo scevri da ogni tecnicismo.

I BRIEFING PAPERS



I "Briefing Papers" dell'Istituto Bruno Leoni vogliono mettere a disposizione di tutti, e in particolare dei professionisti dell'informazione, un punto di vista originale e coerentemente liberale su questioni d'attualità di sicuro interesse. I Briefing Papers vengono pubblicati e divulgati ogni mese. Essi sono liberamente scaricabili dal sito www.brunoleoni.it.