

IL PROBLEMA CASA IN ITALIA E A GUALDO CATTANEO

Sarah Gainsforth nella rivista edita da Treccani "Il Tascabile", in un recente articolo dal titolo "Il problema della casa – vincitori e vinti del mercato immobiliare" [1] ci aiuta a riflettere su un tema tanto caro agli italiani.

La ricercatrice indipendente che vive e lavora come giornalista freelance a Roma, *scrive di trasformazioni urbane, disuguaglianze sociali, gentrificazione e turismo*, approccia l'argomento dell'abitare partendo da una questione di fondo: *il tema della casa non è, e non è mai stato, un problema individuale. È un problema sociale e sistemico*. Infatti le mobilitazioni per la casa del 1963 sono state per lei, il preludio ad una stagione di lotte che ha coinvolto tutti i settori della società e che ha portato alle conquiste sociali degli anni successivi.

Oggi malgrado gli aumenti incontrollati dei costi degli affitti, abbiamo già affrontato la questione degli studenti fuori sede di Perugia [\(QUI\)](#), la protesta non monta. La scelta politica degli ultimi 40 anni è stata quella di far smettere allo stato di costruire case per il popolo sovvenzionando il mercato privato. Secondo l'autrice questo oltre ad alimentare il sistema finanziario della speculazione edilizia con i soldi pubblici, *"ha rotto il fronte della lotta di classe mentre si attaccavano i diritti nel mondo del lavoro"*.

Un sistema che ha sì permesso a tanti in passato di acquistare una casa di proprietà ma che alla fine tra stipendi da fame, diritti negati, precariato riporta oggi i giovani e i lavoratori più deboli come un gioco dell'oca al punto di partenza: nessuna possibilità di avere una propria casa.

Tra incentivi pubblici che valorizzano patrimoni privati e

regimi fiscali agevolati per *“case asset finanziari tenute vuote o affittate su AirBnB”*, vengono regalati i soldi di tutti per accrescere la ricchezza di grandi operatori privati [2] che non costruiscono case per chi non può permettersi affitti o rate di mutui esorbitanti.

Anche Massimo Pasquini, attivista per il diritto alla casa, responsabile centro studi e ricerca di Unione Inquilini, nel blog del Fatto Quotidiano ci racconta di una situazione caotica *che fa tornare le lancette indietro nel tempo*. Nel suo ultimo post [3] infatti afferma che, il Governo Meloni oltre ad aver tagliato il reddito di cittadinanza con l'allegato contributo affitti per 600.000 persone, dopo aver azzerato il fondo contributi affitto e morosità incolpevole non ha previsto nessun piano di edilizia residenziale pubblica, nessuna risorsa per acquisti di alloggi da parte di Ater e Comuni, nessuna risorsa per poter assegnare 50.000 case popolari chiuse per mancate manutenzioni.

In tutto questo caos cosa succede a Gualdo Cattaneo? Sostanzialmente basta fare un giro per il nostro comune e noteremo che, nonostante lo spopolamento e tante case vuote, trovarne una ad un prezzo accessibile da poter affittare o acquistare è un compito arduo. Naturalmente la questione, in passato come oggi, non è affrontata dall'Amministrazione Comunale.

Si dovrebbe provare a diventare attrattivi non soltanto per pensionati, vacanzieri e imprenditori turistici in cerca di strutture da affittare ma per persone che, vogliono vivere ed abitare veramente i nostri territori. Probabilmente per far sì che qualcuno decida di trasferirsi nel nostro comune o di non partire, oltre al lavoro e alla qualità dei servizi, anche il costo di una casa può essere decisivo.

In primo luogo sarebbe opportuno smetterla con il rinvio dei lavori di manutenzione delle case popolari vuote e assegnarle. Da ormai troppi anni la voce *“recupero danni sisma palazzo*

comunale ex-Eca" viene messa a bilancio e poi rinviata, ultimo la variante di fine anno dell'amministrazione. A questo aggiungiamo altri immobili di proprietà comunale che spesso abbiamo trovato tra i beni del comune in alienazione e che potrebbero essere sistemati e dati in locazione.

Naturalmente anche i privati devono fare la propria parte e anche qui il ruolo del pubblico non può essere semplicemente quello dell'osservatore. L'amministrazione potrebbe tentare un ruolo di mediazione tra i proprietari e i potenziali acquirenti per favorire l'abbassamento dei costi degli affitti: incentivare coloro che si trasferiscono a Gualdo Cattaneo (sconti sui trasporti pubblici per i figli che devono andare a scuola, sconti sulle imposte comunali etc.), verificare la possibilità di aumentare la tassazione sulle abitazioni che vengono tenute vuote e pretenderne le manutenzioni ordinarie e straordinarie specialmente quando stanno nei centri storici. Tutto ciò partendo dal presupposto che va fatto un accurato controllo sulle residenze: è necessario verificare se tante seconde case di fatto non siano prime abitazioni all'anagrafe solo per evitare tributi esosi.

Per ultimo sarebbe necessario pianificare un progetto di edilizia residenziale a basso costo, partendo dal recupero del patrimonio pubblico (ex scuole di Gualdo, Pozzo, Pomonte) e privato esistente. Per realizzare un'idea così ambiziosa e complicata probabilmente non è possibile prescindere dall'intervento da parte di Stato, Regione e Ater, nel frattempo comunque censire tutte le aree sfitte, abbandonate e inutilizzate potrebbe essere il primo passo per pianificare un nuovo sviluppo urbanistico, abitativo e sociale.

Per rilanciare il nostro comune non è sufficiente vincere i bandi PNRR, non basta costruire nuovi asili nido, mense o scuole. Per frenare l'emorragia di popolazione che affligge il nostro comune, la prima causa della decadenza, ed evitare che le scuole che stiamo costruendo oggi non diventino ospizi domani è necessario un cambio di passo. Visto che ci avviamo

verso fine mandato occorre chiederci: Valentini e la sua maggioranza si stanno dimostrando all'altezza della sfida?

[1] [Il problema della casa – Il Tascabile](#)

[2] Emiliano Brancaccio – Democrazia sotto assedio: <<*una quota rilevante dei loro (miliardari n.d.r.) redditi viene dalla solita, comoda, rendita immobiliare*>> / Rapporto UBS 2020: il patrimonio immobiliare continua a giocare un ruolo fondamentale. Circa la metà dei miliardari detiene dal 21 al 40% del proprio patrimonio in immobili, più di un quinto di loro ne detiene più del 50%. I sessantaquattro miliardari che nel 2009 avevano investito la maggior parte del proprio patrimonio nel settore immobiliare hanno visto raddoppiare la loro ricchezza in dieci anni, da 150,4 miliardi di dollari a 303 miliardi.

[3] [Diritto alla casa, nel 2022 le lancette sono tornate molto indietro. A Roma in particolare – Il Fatto Quotidiano](#)