



Povert  urbane, la fantasia non basta

di **Walter Nanni**
e **Francesco Marsico**
foto di **Imago Mundi**

Anche l'Italia sperimenta un processo di concentrazione della popolazione nelle metropoli. Ne derivano specifiche forme di disagio sociale. Il tema dell'abitare   stato fatto oggetto di molteplici interventi. Tutti per  settoriali: serve un approccio di sistema...

L'interesse nei confronti della citt  e dell'urbanizzazione   dovuto al fascino che la grande dimensione urbana ha sempre esercitato sul pensiero umano e la cultura collettiva. Tale interesse   enfatizzato dalle dimensioni del fenomeno su scala globale: il 50% della popolazione del pianeta vive oggi nelle citt , secondo un trend in costante crescita. Si prevede che nel 2030 ci saranno nel mondo pi  di 41 mega-city (con pi  di 10 milioni di abitanti) e che il 64% della popolazione mondiale vivr  in aree urbane nel 2050: ribaltamento totale delle proporzioni rispetto a un secolo prima.

In Italia il fenomeno presenta dinamiche meno lineari. Il 2015 (ultimo dato disponibile) ha fatto in ogni caso registrare un ulteriore aumento della popolazione residente nelle aree ur-

bane, sia nei comuni di cintura che in quelli centrali. Il 36,3% degli italiani (22.030.667 persone, +8% dal 2001 al 2015) vive nelle 21 principali realt  urbane identificate dall'Istat. L'espansione delle aree urbane, che generalmente va di pari passo con la crescita demografica, in Italia e in altri paesi occidentali segue per  diverse linee di sviluppo, al punto che non sempre   possibile formulare ipotesi di correlazione diretta tra i due fenomeni. Le citt  italiane ed europee sono cresciute anche in situazioni di stabilit  o decrescita della popolazione.

Problema qualit  della vita

Gli studi sulla dimensione urbana pongono generalmente l'attenzione anche sulle sfide che essa pone al governo del territorio. Se da un lato le citt , soprattutto nei paesi occidentali, crescono all'aumentare della crescita

RELAZIONI DI PERIFERIA
Attivit  parrocchiali nel rione Cocuzzo di Potenza, all'ombra dell'imponente complesso edilizio del Serpente

economica,   pur vero che la dimensione urbana continua a generare fenomeni di disagio sociale, in parte autoprodotto, in parte frutto dei macroprocessi di mutamento sociale e del pi  ampio ciclo economico negativo.

La persistenza di un problema di "qualit  dalla vita urbana", distinto da quanto registrato nelle aree a minore densit  demografica,   confermata dagli studi condotti da Caritas Italiana, tramite la rete degli Osservatori sulle povert  e le risorse. Un'indagine condotta nel 2015 con Sicut-Cisl in 12 aree metropolitane del paese ha per esempio evidenziato che l'esperienza di povert  di una famiglia in diffi-

colt  non si esaurisce nella sola dimensione economica e lavorativa, ma   in relazione anche con la qualit  di vita complessiva dell'abitare urbano. Il 54,3% degli intervistati (utenti dei centri di ascolto) ha infatti evidenziato la presenza di almeno un problema legato al territorio di residenza: criminalit  (20,9% delle persone), mancanza o carenza di aree verdi (16,6%), mancanza o carenza di collegamenti (13,3%), e cos  via.

I cittadini italiani in situazione di povert  hanno peraltro segnalato, rispetto agli stranieri, un numero maggiore di istanze critiche riguardanti il territorio urbano. La circostanza pu  destare sorpresa, in quanto   noto che le abitazioni degli immigrati in Italia sono mediamente collocate in aree marginali e dequalificate. Bisogna per  tenere conto del diverso approccio valutativo e di percezione del territorio:   probabile che, a causa delle diverse storie personali e di vita, il livello di aspettative degli italiani riguardo i servizi sia pi  elevato rispetto a quel-

lo degli stranieri. Inoltre, per molti stranieri la ricerca di un'abitazione rappresenta un vero e proprio "percorso in salita", irto di ostacoli; una volta superati,   probabile che il giudizio di valore tra lasci e ponga in secondo piano gli aspetti negativi, anche relativi all'abitazione reperita, per sottolineare invece i vantaggi e gli aspetti di soddisfazione legati al raggiungimento dell'obiettivo.

Ci si perde nei diversi atti

La specificit  di talune forme di degrado e disagio urbano sono tali da aver prodotto nel tempo una crescente mobilitazione istituzionale, soprattutto a livello europeo. Rispondendo alle sollecitazioni provenienti da stati membri, istituzioni e attori della societ  civile, la Commissione europea ha proposto nel 2016 un'Agenda urbana europea, con

principi fondamentali e 12 temi di azione comune. In Italia, le istanze europee non si sono ancora tradotte in una vera e propria Agenda urbana nazionale. Ci  non significa tuttavia un'assenza di politiche specifiche per le citt : sempre rimanendo all'interno di una dimensione progettuale europea, sono in atto il Programma operativo nazionale "Citt  metropolitana" e i Programmi operativi regionali (basati sui fondi strutturali europei 2014-2020), che hanno parzialmente soddisfatto l'esigenza di una mobilitazione strategica su base urbana, volta a perseguire il benessere e lo sviluppo sostenibile dei territori, anche evitando di ridurre l'attenzione dei *policy maker* alle sole dimensioni della sicurezza e dell'accesso al bene casa.

In generale, comunque, nel nostro paese   scarsa l'efficacia dei vari provvedimenti

legislativi che hanno affrontato in modo settoriale, nel tempo, aspetti diversi del problema abitativo, senza giungere a soluzioni

efficaci e definitive. Ci si perde nelle terminologie dei diversi atti normativi via via introdotti: "Contratti di quartiere", "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000", "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile", "Piano nazionale di edilizia abitativa", "Fondo investimenti per l'abitare", "Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione", "Fondo nazionale per gli inquilini morosi incolpevoli", "Agenzie per l'affitto", "Cedolare secca", "Contratti di locazione a canone concordato", "Quota affitto" del recente Reddito di cittadinanza... Pi  che un ragionamento complessivo e sistematico,   emersa la grande fantasia italiana. Corredata dall'incapacit  di trovare una soluzione di lungo periodo, in grado di coniugare sviluppo urbano eco-sostenibile, sostegno dei gruppi sociali deboli, risposte immediate alle situazioni di emergenza, nonch  soluzioni innovative e di accompagnamento rivolte alle famiglie della "zona grigia", n  povere n  ricche, pur tuttavia incapaci di ac-



“ In generale nel nostro paese   scarsa l'efficacia dei vari provvedimenti legislativi, che nel tempo hanno affrontato aspetti diversi del problema abitativo, senza giungere a soluzioni efficaci e definitive ”

cedere al bene casa, sancito a chiare lettere dalla Costituzione.

Progetti multilivello

Su temi di questa ampiezza sarebbe illusorio immaginare che le Caritas diocesane – e più generalmente i soggetti di terzo settore – possano dare da soli contributi risolutivi. Ma le decine di esperienze di contrasto alla povertà urbana, e più specificamente rivolte al tema dell’abitare, rappresentano un catalogo di pratiche e di *policy* territoriali, dalle quali – se è impossibile trarre strategie nazionali uniformi – si possono però ricavare due prospettive metodologiche. La prima, più ovvia, è che i problemi territoriali hanno bisogno di risposte tagliate su misura per le situazioni loca-

li e necessitano di cura e un monitoraggio tali da modellare risposte sempre più efficaci e durevoli. La seconda lezione riguarda la crescente necessità di interventi sempre più integrati, tali da superare standardizzazioni e rigidità, ma soprattutto capaci di mixare opportunità e risorse in progettazioni multilivello e multifondo. Solo così le sperimentazioni territoriali virtuose potranno trovare contesti favorevoli al loro consolidamento.

Come non è sufficiente un intervento economico – pure necessario – a combattere la povertà delle famiglie, per definizione multidimensionale, così non sono risolutive politiche pubbliche settoriali e frammentate, per ridare dignità ai territori più problematici delle nostre città. **IC**



Le “Case del Papa” hanno aperto una strada

A Milano un innovativo progetto di housing sociale: soluzioni per famiglie che non possono accedere alle case popolari, né permettersi un affitto

di **Francesco Chiavarini**

Con la nascita del terzo figlio, il monocale che aveva preso in affitto quando viveva solo era diventato troppo piccolo. Ma una sistemazione più adeguata non riusciva proprio a trovarla, a Milano, Rada Afify, immigrato egiziano, 42 anni, direttore di un McDonald’s e, nei ritagli di tempo, traduttore e mediatore culturale per il Tribunale. Nonostante lo stipendio regolare, e lo sforzo per arrotondare, a fine mese non guadagnava abbastanza. Aveva anche provato a rivolgersi al comune. Ma aveva un reddito troppo alto per le case popolari. Così, la soluzione è arrivata inaspettata. «Una sera mia moglie mi ha detto che al centro di ascolto della parrocchia le avevano raccontato che, in vista

della visita del Papa in città, la Caritas stava ristrutturando una palazzina e che avremmo potuto fare domanda. Devo ammetterlo: pensai che non avrebbero mai aiutato un musulmano come me. Ma mi sbagliavo...». Da un anno e mezzo, infatti, la famiglia Afify vive in un bilocale di 55 metri quadrati, alla periferia nord di Milano. Ogni mese paga regolarmente l’affitto: 350 euro, spese incluse. «Questa casa è un dono del Signore, o di Allah: nomi differenti, sempre lo stesso Dio...».

Le cosiddette “Case del Papa” sono un lotto di alloggi nel quartiere Niguarda, che ha fatto da apripista per un intervento di *housing* sociale condotto da Caritas Ambrosiana, Fondazione San Carlo, diocesi di Milano e Comune.

Formula innovativa, basata su un patto tra istituzioni e realtà *non profit*, che ha permesso di recuperare un patrimonio immobiliare inutilizzato per metterlo a disposizione di famiglie troppe povere per il mercato privato, ma non abbastanza indigenti per accedere agli alloggi pubblici. Il modello, sotto la regia del pubblico, ma affidato al privato sociale, in due anni e mezzo ha consentito di restituire alla collettività un centinaio di alloggi, e potenzialmente sarà in grado, al termine dell’operazione, di soddisfare le richieste di 1.300 famiglie.

Malmessi e ristrutturati

Il progetto prese avvio nel 2016 per volontà dell’allora arcivescovo di Milano, il cardinale Angelo Scola. La diocesi da tempo desiderava avviare un’iniziativa per contrastare, seppure simbolicamente, la bolla speculativa che a Milano, come in altre metropoli, spinge fuori dai confini cittadini quella che un tempo si sarebbe chiamata “classe la-

voratrice”. Il comune, dal canto suo, cercava partner affidabili, che lo aiutassero a sanare i guasti di anni di incuria ereditati dall’Aler, l’azienda regionale alla quale era stato dato in gestione parte del patrimonio municipale. La visita di papa Francesco a Milano, inoltre, poteva essere l’occasione per accendere i riflettori sul problema, e porlo con la forza necessaria all’attenzione dell’opinione pubblica.

Sul piatto c’erano 305 alloggi sfitti, di proprietà dell’amministrazione comunale, collocati in condomini e troppo malmessi per poter essere assegnati. Occorreva trovare le risorse per ristrutturarli e le capacità per gestirli, con la cura e l’attenzione necessarie a evitare che si creassero nuove isole di abbandono. La diocesi poteva dare una mano. Ma prima il comune doveva chiedere alla regione Lombardia di stralciare quelle abitazioni dall’elenco degli alloggi Erp (Edilizia residenziale pubblica). Si definirono così i passi da compiere e si avviò il percorso.

A settembre 2016 l’ammi-

QUATTRO MURA, UN SOGNO
Una famiglia cerca casa: l’accesso all’abitazione, o il mantenimento della stessa, è problematico soprattutto per i nuclei numerosi. Sotto, case di periferia

nistrazione comunale ottenne lo stralcio e a novembre mise a bando un primo lotto, 55 unità immobiliari all’interno di un complesso di vecchi palazzi anni Sessanta nel quartiere Niguarda. Alla gara si presentò la Fondazione San Carlo, ente che gravita nell’orbita di Caritas Ambrosiana, specializzato in progetti di *housing* sociale. Forte di un finanziamento di 800 mila euro erogato dalla diocesi di Milano, grazie a fondi 8 per mille, la Fondazione si aggiudicò il lotto e avviò i lavori di ristrutturazione.



Nel febbraio 2017 fu pubblicato l’avviso pubblico per l’assegnazione degli alloggi. Criteri concordati con il comune: potevano candidarsi nuclei familiari composti da almeno due persone, che lavorano o risiedono a Milano, con redditi bassi ma sufficienti a sostenere i canoni di affitto (5 euro a metro quadrato più le spese, costo stabilito dall’ente pubblico). Naturalmente, come ogni graduatoria pubblica ispirata ai principi costituzionali, nessuna discriminazione: né di sesso, né di origine o di appartenenza religiosa. A marzo papa Francesco, durante la cerimonia al Parco di Monza, consegnò simbolicamente le chiavi dei primi alloggi. A Pasqua, le famiglie presero possesso delle case.

Il sistema era ormai avviato. Nel marzo del 2018, è andato a gara un nuovo lotto: altri 18 appartamenti in zona Turro e Precotto, quartieri della prima cintura periferica. Anche in questo caso la Fondazione San Carlo ha partecipato e vinto. Grazie a 500 mila euro offerti dalla Curia, in pochi mesi sono state eseguite le ristrutturazioni. E a ottobre le famiglie erano già nelle nuove case.

Obiettivo, lasciare il posto

«L’aspetto più rilevante è che abbiamo aperto una strada. A quei primi bandi ne sono seguiti altri, ai quali hanno partecipato diversi soggetti del privato sociale», spiega Giorgio Gualzetti, direttore della Fondazione San Carlo. Per esempio a settembre partiranno i lavori a Lorenteggio, altro storico quartiere milanese. Ad eseguirli sarà sempre la Fondazione, che ha partecipato alla gara in associazione temporanea di impresa con un’altra fondazione, la quale, a sua volta, ha concorso con un gruppo di cooperative all’assegnazione di un diverso lotto.

«La sfida ora è la sostenibilità – osserva Gualzetti –. Questi interventi staranno in piedi se gli inquilini saranno davvero aiutati a pagare gli affitti puntualmente, come hanno fatto finora. Ma sullo sfondo c’è un obiettivo più ambizioso. «Con i volontari dei centri di ascolto Caritas, cercheremo di fare in modo che chi ha ottenuto la casa migliori la propria condizione economica, così da lasciare il posto agli altri alla scadenza quinquennale dei contratti di affitto. Un obiettivo ambizioso, ma che dobbiamo almeno tentare di centrare». **IC**



FAMIGLIE ALL'INCANTO
Due anziani in un modesto alloggio alla periferia: molte persone vulnerabili rischiano di perdere, con la casa, la stabilità della propria vita

Casa all'asta, miseria del debitore

di **Maurizio Fiasco**
consulente Consulta nazionale antiusura
foto di **Imago Mundi**

Ogni giorno in Italia si svolgono quasi 850 aste di abitazioni pignorate. Della vendita forzata da parte delle banche, agevolata da recenti norme, beneficiano gli speculatori. Ne soffrono il settore immobiliare e l'intera economia. E un numero crescente di famiglie

Non è bello cominciare con aridi numeri, ma può essere utile. Tre anni fa, in Italia, ogni 100 famiglie, almeno una si è vista pignorata e poi messa all'asta la casa. L'anno successivo (dato di stock) i registri dei tribunali contavano appena un po' meno (234 mila) immobili all'incanto. Nel 2018, ultimo periodo analizzato per intero, ancora 245 mila abitazioni e altre unità immobiliari di piccola dimensione sono finite negli avvisi "al miglior offerente". Migliore in senso relativo: chi acquista così trae grossi vantaggi dalle altrui disgrazie...

Per comprendere gli effetti di tale fenomeno, appare saggio però dotarsi anche della disponibilità a leggere il risentimento che lievita in una frazione crescente dei nostri concittadini. E a immaginare cosa siano le loro sofferenze di ogni giorno. Insomma, è opportuno bilanciare dati asettici con osservazioni vive. Per meglio intercettare strappi culturali, sbanda-

menti morali e addirittura mutazioni di profilo antropologico, come quelle che emergono nell'attualità. E che conducono dalla storica mutualità tra sfortunati alla lite tra poveri. Sino all'adesione alle gaglioffe sortite di chi invoca i "pieni poteri".

Razionalità fredda, leggi bronzee

Per superare lo sconcerto, giovandosi della medicina dell'analisi, conviene volgere un occhio a quanto matura su scala generale, anche internazionale, e simmetricamente osservare con cura la società nelle sue pieghe più flagellate dalla crisi. Magari pensando alla crisi come «sofferenza delle persone», secondo una categorizzazione che fu assunta da Franklin Delano Roosevelt e fatta perno di quel New Deal che è stata l'unica fuoriuscita "vincente" e non totalitaria dalla crisi globale di quasi un secolo fa.

Il caso Italia presenta complicazioni specifiche. La sua economia ha su-

bito due fasi acute di decrescita di ricchezza (2008-2009 e 2011-2013) e poi ha ripreso lentamente a risalire, senza mai raggiungere, tuttavia, la condizione di prima dello shock, anche a causa dell'incredibile valore delle due cadute cumulate (rispettivamente -8% e -5% rispetto al Pil di prima della crisi): giunti al 2019, manca ancora circa un ventesimo della produzione di ricchezza che contrassegnava il 2008. Per di più, le risorse sono distribuite in modo ancora più iniquo di prima dello shock. La crisi deprime, la crisi ridistribuisce: migliorando le disponibilità di chi aveva già "di più", riducendo il reddito di sussistenza di chi stava già sotto la soglia di povertà.

Così, mentre all'orizzonte (in verità non lontano) si annuncia il ricorrente,

“ In Italia le famiglie in fallimento tecnico per indebitamento eccessivo e bilancio deficitario sono aumentate, tra 2006 e 2016, del 53%: quasi 7 milioni di italiani, da sommare ai 5 in povertà assoluta ”

Aste di immobili in Italia

	ASTE	MEDIA ASTE AL MESE	NUCLEI FAM./IMMOBILI ALL'ASTA	% SU ASTE NAZIONALI	INCREMENTO % (su 2017 e 2018)
Italia	245.100	20.425	73	100,00	4,60
ASTE 2018					
Abruzzo	7.446	620	50	3,04	0,22
Basilicata	2.070	172	74	0,84	0,26
Calabria	13.175	1.097	43	5,38	0,03
Campania	15.976	1.331	91	6,52	0,06
Emilia Romagna	16.383	1.365	77	6,68	0,31
Friuli Ven. Giulia	3.479	289	112	1,42	-22,68
Lazio	16.857	1.404	73	6,88	0,10
Liguria	4.496	374	99	1,83	0,08
Lombardia	47.694	3.974	60	19,46	0,09
Marche	9.717	809	59	3,96	0,30
Molise	1.338	111	66	0,55	-0,22
Piemonte	19.563	1.360	58	7,98	0,20
Puglia	13.766	1.147	80	5,62	-0,20
ASTE 2017					
Sardegna	6.161	513	105	2,51	-0,04
Sicilia	23.957	1.996	65	9,77	-0,14
Toscana	13.832	1.152	74	5,64	-0,19
Trentino A. Adige	3.121	260	201	1,27	0,08
Umbria	5.915	493	42	2,41	-0,04
Val d'Aosta	633	53	55	0,26	0,36
Veneto	19.521	1.627	66	7,96	0,03

FONTE: REPORT 2019 - ASTASY

Sovraindebitamento

ANNO	2006	2016	VARIAZ.	VARIAZ. %
Famiglie campione	7.769	7.422		
Casi di sovraindebitamento (RI<0)	423	561		
Sovraindebitamento % (RI<0)	5,5%	7,6%	2,1%	38,6%
Totale famiglie in Italia	23.420.000	25.937.723	2.517.723	10,8%
Proiez. Italia sovraindeb. (RI<0)	1.276.642	1.959.433	682.791	53,5%

In dieci anni si è incrementato del 53,5% il numero delle famiglie che si considerano sovraindebitate in senso tecnico.

RI sta per "Riserva economica", ovvero il margine che si presenta nella disponibilità della famiglia. Può essere positivo, ovviamente, quando la Riserva RI è superiore a 0 euro. La riserva si forma con la combinazione di alcune variabili: somma algebrica delle "Attività Reali A" con "Attività Finanziarie AF" e con "Reddito Disponibile RD", meno "Consumi CO" e "Passività Finanziarie PF". Sinteticamente: **RI = AF + AR + RD - CO - P**

prossimo ciclo recessivo, cosa accade alle persone reali, alle famiglie, ai milioni di cittadini assillati nello sforzo di mantenere un livello di decoro e di dignità nella vita quotidiana? Ci sono varie modalità per elaborare ipotesi, e di conseguenza tentare di agire in direzione appropriata. C'è chi sostiene che le immagini "oggettive" di un fenomeno (numeri, quantità, procedure) conducano di per sé a inquadrare in modo "congruo" un fenomeno, per poi prendere le decisioni generali: misure, dispositivi, incentivi-disincentivi, procedure giuridico-formali...

È un'impostazione che caratterizza gli "attori razionali", che decidono e scelgono in base all'utilità attesa. Così spesso si orientano gli economisti e, tra questi, gli specializzati in economia

degli intermediari finanziari. Propensi a deliberare nell'astrazione. Con freddezza che, però, risponde alle "leggi bronzee" dell'economia. Mentre altra cosa – è il punto di vista di questi attori – è la sfera etica, naturalmente "nobilissima" e da usare. Purché distanziata dalle operazioni "tecniche".

Vicende micro, effetti macro

Sulla perdurante ottusità degli epigoni di molte scuole di economia politica (monetaristi, neoclassici, liberisti, nekeynesiani...), si produce una paradossale divisione di fenomeni: quelli aventi rilievo "micro" e quelli di portata "macro". I fallimenti economici delle famiglie si collocherebbero nel primo campo, le crisi degli apparati finanziari creditizi ricadono invece nella sfera generale, come pure i comportamenti degli attori che interagiscono nel mercato. Un loop spesso nascosto da una retorica che non fa vedere la trave nell'occhio.

Così, alcuni dati (eloquenti), ma che non circolano là dove si decide la politica economica, evidenziano che tra 2006 e fine 2016, in Italia, le famiglie in fallimento tecnico per indebitamento eccessivo e per bilancio deficitario sono aumentate ben del 53%. Ma la loro sofferenza non transita in un disegno razionale dello scenario macroeconomico: benché siano quasi 7 milioni di italiani, da sommare ai 5 milioni in povertà assoluta. A completare la sommatoria vi è da considerare la parte delle persone in povertà relativa (8 milioni), già contata nel novero delle famiglie sovraindebitate. Infatti proprio il sovraindebitamento è un convertitore di condizione verso la povertà.

In ogni caso risulta che, in pratica, a patire per difficoltà economiche diversamente graduate, e con un ventaglio di cause distinte, oggi in Italia sono circa 6 milioni di famiglie, ovvero più di un nucleo su quattro censito dall'Istat, che calcola in 25 milioni le famiglie registrate (composizione statistica media: 2,4 unità).

Sottratta a ogni visione sistemica, o almeno al razionale buon senso, la questione delle insolvenze finisce con l'essere gestita da chi ha da ricavare vantaggio speculativo, o anche solo opportunità professionali. In pratica, dal composito mondo degli accaparratori di stock di immobili, dai fondi

speculativi che si lanciano sul mercato allettando anche i "risparmiatori", dal giro dei soliti noti tra i professionisti delle aste, delle curatele fallimentari, degli studi specializzati negli atti giudiziari verso i debitori, dalle società di recupero crediti (che agiscono con metodi tradizionali, o con perfide metodiche importate dagli Usa).

Insolvenza moltiplicata

Tutto ciò ha effetti paradossali per le componenti istituzionali del sistema (le banche, per esempio) e riflessi pesanti sulla stagnazione dell'economia italiana. Tra 2015 e 2016 sono state cambiate le norme sui finanziamenti ipotecari e sono state agevolate, per le banche, le operazioni di vendita forzata degli immobili. Vengono compensati, con i pur ridotti proventi della procedura coatta di quanto già pignorato, i crediti che recano in garanzia abitazioni o locali per attività economiche. Questo avviene nell'arco di un paio di anni, anche in ragione delle procedure più drastiche che sono state sollecitate al governo dalla Banca centrale europea. Proprio la Bce ha contabilizzato nel 2019 in circa 180 miliardi l'ammontare dei "crediti deteriorati" lordi rimasti alle banche nazionali, dopo che dal 2014 ne erano stati "smaltiti" altrettanti.

Ogni giorno in media si svolgono perciò aste per poco meno di 850 immobili (836 al dì nel 2018, secondo la società di consulenza Astasy), per circa 25,56 miliardi di valore aggiudicabile ogni sei mesi, a fronte di prezzi corrispondenti di mercato per 33,75. Questi ultimi avevano già subito dal 2008 una discesa, causata proprio – circolo vizioso e perverso – dall'aumento vertiginoso della frequenza di esecuzioni immobiliari.

Dunque la crisi provoca il moltiplicarsi dei casi d'insolvenza. Scatta l'allarme finanziario, che richiederebbe (a una visione razionale ed etica) di va-



SBATTUTO IN STRADA

Un uomo porta via le sue povere cose da un alloggio soggetto a sgombero

rare di provvedimenti finalizzati ad aiutare il ripristino dell'equilibrio, e quindi a permettere a gran parte dei debitori incolpevoli di ritornare in bonis. Ma gli istituti creditorî non vogliono (o non possono, a norme invariate) attendere. Si procede allora forzosamente per realizzare il "possibile". Anche a scapito delle ricadute macroeconomiche dell'impazienza: crollo del valore dei patrimoni edilizi, e a cascata della domanda di beni e di servizi.

Incremento esorbitante

Da tutto questo è nato un perverso mercato "duale" delle abitazioni, tanto che già oggi se ne compera in asta 1 su 3. Se continua così, in un decennio si arriverà a un flusso di 550 mila immobili ogni 12 mesi: uno stravolgimento dell'economia a causa del quale ci rimettono tutti, tranne gli speculatori. I quali operano in due modi, che possono anche combinarsi: da un lato incassano almeno il 33% di margine su quel che hanno rilevato (a circa il 40% del valore di mercato); dall'altro lato operano fondi speculativi che raccolgono risparmio privato, per partecipare all'incetta di "crediti deteriorati". Acquistati a prezzo di "rottami", vengono poi ricollocati con un

incremento di valore, "modesto" in calcolo assoluto sul valore, ma esorbitante in termini relativi (se acquisto a 20 quel che inizialmente costava 50, e poi lo rivendo a 25, ho "realizzato" un incremento percentuale notevole).

Per il debitore è la prospettiva della miseria, perché ovviamente dalla vendita forzata a lui resta una ridicola frazione del valore. Insomma, si è tornati alla situazione anteriore agli anni Novanta dello scorso secolo, quando le inchieste antimafia avevano rivelato che la criminalità infestava l'ambiente delle aste. Si decise di conseguenza di vietare la vendita a "valore vile". Il dietrofront decretato nel 2015 e nel 2016 ha riportato alla consuetudine la vendita a qualunque prezzo, purché copra almeno i costi di procedura.

Con queste evidenze, la sofferenza individuale per debiti permane tuttora come una malattia sociale "orfana" delle politiche pubbliche che mirino a porvi rimedio. Ma spingere a tale assunzione di responsabilità da parte delle pubbliche istituzioni è un obiettivo anche della *advocacy*, dell'impegno in difesa della persona svolto dalla Caritas e, sul tema del debito usurario nelle sue manifestazioni persistenti, dalla Consulta delle fondazioni antiusura. Privo dell'assunzione di una paternità da parte del sistema di welfare, solo grazie alla costante *advocacy* di Caritas e Fondazioni Antiusura questo "contenitore" di condizione umana globale non è divenuto una malattia dimenticata. Occorre continuare a battersi perché non venga relegato a emergenza silenziosa, sepolta da meri richiami retorici della politica. **IC**

“ Gli istituti creditorî non vogliono (o non possono) attendere. Si procede allora per realizzare il “possibile”. Nonostante gli effetti: crollo del valore dei patrimoni edilizi, e a cascata della domanda di beni e servizi ”