

La forma della città: le trasformazioni urbane e il diritto all'abitare

Firenze: la forma della città – Il vero decoro è la partecipazione

Dal servizio allerta antifascista alla nostra idea di tessuto urbano – 23 giugno 2018

Le trasformazioni urbane e il diritto all'abitare

Monica Sgherri, Comitato Politico Nazionale PRC

I dati presentati dal Ministero degli Interni sugli sfratti evidenziano una leggera diminuzione degli stessi, come delle sentenze emesse e delle esecuzioni realizzate (i dati sono ancora incompleti).

Non possiamo però assolutamente consolarci né tanto meno pensare che la questione degli sfratti sia in via di risoluzione. Gli sfratti sono sempre tanti, troppi, e soprattutto si conferma ancora l'equazione "perdi il lavoro, perdi la casa", confermandosi così di fatto anche come indice di povertà oltre a quello più proprio di diritto, negato, all'abitare: il 12% delle sentenze emesse sono per fine locazione o per necessità del locatore contro ben l'88,2% per morosità, quasi sempre per morosità incolpevole (90%).

Il dato estremamente allarmante ci dice che gli sfratti esecutivi non si concentrano più solo nelle città capoluogo (ad eccezione delle città capoluogo di regione, le cosiddette città ad alta tensione abitativa; vedi Roma dove gli sfratti per morosità sono il 67,7% delle sentenze emesse su tutto il territorio provinciale) ma coinvolge ormai pesantemente i

comuni contermini il capoluogo di provincia.

Nel 2017, su un totale di 59.600 sfratti emessi, la media nazionale ci dice che gli sfratti nei comuni della provincia superano ormai quelli emessi nel comune capoluogo: 43% degli sfratti nel capoluogo (22.629) contro il 57% nei comuni della provincia (29.962).

La concentrazione delle sentenze di sfratto (e poi delle esecuzioni) non si concentra più nelle sole grandi aree urbane e metropolitane ma si estende e si spalma sui territori provinciali e regionali.

Insomma potremmo definire regioni ad alta tensione abitativa quelle dove la percentuale di sfratti emessi nei comuni della provincia rispetto a quelli capoluogo è molto più pesante della media nazionale (71,9% in Lombardia 75,4% nelle Marche, 67,1% in Puglia, 62% in Toscana), ma anche dove si conferma vicino alla media nazionale (55,1% in Emilia Romagna, 53,4 Veneto, 51,9% in Campania). Oltre al Lazio, che con il 13,5% delle sentenze emesse sul territorio nazionale conferma Comune e Regione ad alta tensione abitativa.

Ai dati sugli sfratti si affianca il quadro dell'insufficienza ed inesistenza delle politiche delle amministrazioni comunali: il quadro raccapricciante lo conosciamo; è noto ed acquisito da una larga platea di sindacati dell'inquilinato, associazioni, ecc.: 700.000 i nuclei aventi diritto ad un alloggio del Comune sono parcheggiati in lista di attesa nelle graduatorie comunali; 1.700.000 le famiglie in disagio abitativo (incidenza dell'affitto superiore del 30% al reddito familiare). E questa è una situazione ormai stabile da 10 anni! Le assegnazioni annuali di alloggio sono inferiori sempre alle nuove domande che si aggiungono a quelle inevase. La drammaticità della situazione abitativa è dunque una strutturale e bene si farebbe a riconoscerla come tale smettendo definitivamente di chiamarla "emergenza abitativa".

Se invece prendiamo in esame il patrimonio costruito ci accorgiamo che formalmente, sulla carta, lo stock di alloggi e stanze costruite e non utilizzate, o sottoutilizzate, è superiore alla domanda inevasa di abitazioni.

Dai dati Istat del 2011 risulta che il 25% di tutto il patrimonio abitativo è sottoutilizzato, parliamo di oltre 8 milioni e mezzo di alloggi e di questi ben 7 milioni sono effettivamente vuoti. E questo su tutto il territorio nazionale: ossia in media possiamo dire che 1 alloggio su 4 è vuoto, vedi Piemonte, 1 su 5 in Toscana e Veneto, poco meno in Lazio (22%), e poco più in Lombardia (16%) ma ben il 40% in Calabria. Un patrimonio considerevole di alloggi vuoti anche nelle città dove è più forte la pressione degli sfratti.

Alberto Ziparo (su *il Manifesto* di settembre 2017) ci dice che si «possono considerare consistenti le stime che presentano quote di vani vuoti di poco inferiori a 200.000 a Milano e Roma, 100.000 circa a Torino, poco meno a Napoli, decine di migliaia a Venezia, Padova, Bologna, Firenze e Genova.

In diverse città del sud il numero dei vani costruiti supera quello degli abitanti; in molte aree interne, non solo meridionali, addirittura gli edifici sono più degli abitanti».

In tutti questi anni si è costruito molto, e questo significa consumo di suolo, cementificazione, degrado territoriale, distruzione di habitat naturali, villaggi vacanze e chilometri di litorali ridotti a case fantasma l'inverno perché completamente abbandonati e l'altra faccia della stessa medaglia è stato l'abbandono di paesi montani e rurali ridotti, nella migliore ipotesi, a pochi mesi di vita l'estate.

Una grande attività edilizia ma non per la residenza, non per risolvere il diritto all'abitare e la precarietà abitativa. Questo è il dato politicamente significativo. L'attività edilizia è da anni finalizzata all'investimento, alla rendita

fondiaria, ad attività immobiliare ed economica, speculativa, finanziaria e anche al lavaggio di denaro sporco.

Cancellati i fondi GESCAL non sono mai più stati sostituiti con altri finanziamenti. Questo corrisponde anche all'abbandono degli investimenti nell'edilizia residenziale pubblica, cosa che non è avvenuta in Europa in Stati ben più ricchi dell'Italia, e alla vendita/svendita del patrimonio ERP.

Dall'amministrazione centrale a quelle locali di fatto si sono abbandonate le fasce popolari più deboli (come se fossero in estinzione come effetto delle politiche miracolose del libero mercato o peggio se la condizione di povertà fosse per colpa individuale!) dirottando le politiche verso la cosiddetta fascia grigia (prima casa in periferia e comuni limitrofi, seconde case sui litorali, montagne, paesini d'origine) e il comparto dell'edilizia.

Così a fronte di un trend nazionale di decrescita della popolazione, si è assistito a una grandissima riorganizzazione territoriale a grande scala che ha registrato una crescita demografica a cerchi concentrici dei comuni limitrofi alla città capoluogo, per effetto dell'esodo delle famiglie espulse dal capoluogo, (la distanza da esso essendo determinata dalla possibilità economica effettiva sia per l'acquisto che per l'affitto).

Proprio quei comuni limitrofi che oggi sono aggrediti dalla crisi economica e dove esplodono gli sfratti per morosità incolpevole, sempre quei Comuni che oggi sono sensibilmente interessati a un processo di trasformazione della residenza perché interessati da rendita immobiliare e finanziaria!

È questo il fallimento delle politiche del PD e dei governi di centrosinistra, la cui conseguenza è che il problema abitativo è ormai strutturale, accentuato drammaticamente dalla crisi economica di questo decennio. L'altra conseguenza di cui oggi

avvertiamo il peso è la desertificazione dei centri storici pregiati, ridotti a Disneyland a cielo aperto, e dei piccoli borghi trasformati in paesi-vacanza.

L'ultimo grande intervento di riqualificazione a fini sociali risale ormai a prima del 2000, allora Sindaco Primicerio, con la riconversione dell'ex carcere delle murate ad alloggi di edilizia residenziale pubblica. Questa scelta fu possibile proprio perché Rifondazione Comunista, allora in maggioranza, pose questa scelta come pregiudiziale rispetto alla volontà di realizzare invece un albergo a 4 o 5 stelle proprio in quell'area, perché situata in una delle zone più belle di Firenze dietro la basilica di Santa Croce!

Una ricerca svolta nel 2017 a Firenze su un quartiere dell'Oltrarno, promossa da cittadini in collaborazione con un dipartimento dell'Università di Firenze, evidenzia che, nel 2017, il 94% degli immobili acquistati nel centro storico di della città sono stati prevalentemente a fini speculativi e di investimento per casa vacanza o alloggi per studenti, relegando al solo 6% gli acquisti per il trasferimento della residenza principale della famiglia e questo fenomeno interessa ormai anche le periferie adiacenti dove gli acquisti per investimenti sono saliti al 33%.

Una trasformazione profonda (diminuzione della residenza) e veloce se si pensa che nel 2015 le attività manifatturiere in questo quartiere dell'Oltrarno sono diminuite del 31% (era un quartiere a vocazione artigianale) e contestualmente sono aumentati del 69% le attività adibite ad alberghi, ristoranti, B&B. E proprio dal sito AirB&B si evidenzia la grande densità di affittacamere e di affitti di appartamenti privati in tutta l'area metropolitana con la maggiore densità proprio nelle zone del sito UNESCO.

Nel centro storico di Firenze i residenti sono ormai solo il 15% ma è significativa la loro fotografia sociale di chi sceglie di venire ad abitarci o di continuare a viverci: la

maggioranza è costituita dalla tipologia familiare di 1 persona e a seguire di due persone, il grado di istruzione è superiore alla media comunale con oltre il 30% di laureati (21% nel restante del Comune) e di diplomati.

Le politiche delle amministrazioni comunali sono corresponsabili di questo processo di trasformazione e desertificazione sociale dei centri storici, e peggio ancora, di perdita di identità: dalla mancanza di investimenti nel settore dell'ERP alla vendita di questo patrimonio quando collocato in aree pregiate, clamorosa la vicenda fiorentina dove il Tar, per merito di un ricorso di un inquilino, ha bloccato la vendita in pieno centro storico di alloggi bocciando una falsa interpretazione dell'amministrazione comunale che negava la natura sociale dell'alloggio per poterlo vendere a libero mercato e perdere i proventi della vendita nel buglione dl bilancio comunale.

A Firenze l'ultimo grande intervento di riqualificazione a fini sociali risale ormai a prima 2000, allora Sindaco Primicerio, con la riconversione dell'ex carcere delle murate ad alloggi di edilizia residenziale pubblica e questa scelta fu possibile proprio perché Rifondazione Comunista, allora in maggioranza, pose questa scelta come pregiudiziale rispetto alla volontà di realizzare invece un albergo a 4 o 5 stelle proprio in quell'area, perché situata in una delle zone più belle di Firenze dietro la basilica di Santa Croce! In questo Comune e per azione diretta dell'amministrazione si verifica proprio la rottura del rapporto tra rappresentati e rappresentanti proprio per la perdita della natura sociale del progetto edilizio ormai subordinato solo a rendita immobiliare e perché no speculativa ma non certo alle emergenze della propria città!

E lo stesso indirizzo di messa a profitto lo si verifica anche per l'uso delle piazze. Dalla privatizzazione e commercializzazione di contenitori e spazi urbani "pregiati" per eventi VIP, alla movida notturna derivante dalla

concessione delle piazze per attività notturne (e noi quando si dorme è il comitato dei cittadini residenti vittime di queste politiche)

Firenze è ormai quel Comune che per ogni progetto di trasformazione urbana vede nascere un comitato in opposizione che ne denuncia il carattere regressivo in termini di peggioramento dei carichi urbanistici (traffico veicolare, sosta), di privatizzazione e sottrazione alla collettività di spazi verdi e spazi liberi per la fruibilità del quartiere, di ennesima riproposizione di funzioni "vetrina" di cui quel quartiere in assoluto non necessita, di mancanza totale di risposta ai problemi urbani e sociali che soffre il quartiere dove si inserisce l'immobile di cui si propone la trasformazione.

Questo è quanto si è verificato per l'ex panificio militare (i residenti hanno denunciato che la proposta di soluzione era peggiore del "degrado urbano" che l'amministrazione proclamava di voler risolvere), per l'area San Salvi di cui si propone l'intera privatizzazione sottraendo gli spazi verdi al quartiere, l'ex manifattura tabacchi, l'ex scuola dei sotto ufficiali in Santa Maria Novella, . Un patrimonio immobiliare importante e consistente rispetto alla città edificata, già libero e in via di dismissione (caserme militari, uffici giudiziari) che potrà uccidere definitivamente la città se trasformato casualmente e di volta in volta.

Al pari di privati investitori, anche la vendita e la trasformazione di patrimonio pubblico non è finalizzata a nuova residenza o ritorno alla residenza. Questo è l'aspetto peggiore: consumo di suolo per nuova residenza e valorizzazione speculativa, turistica e commerciale per il patrimonio edificato e vuoto.

Su questo la circolare dell'ex Ministro Minniti che imponeva alle prefetture di stilare una mappatura dei beni immobili pubblici e privati inutilizzati (da quello demaniale a quello

dell'esercito, da quello delle asl alle scuole abbandonate dei Comuni) al fine di predisporre l'effettivo "utilizzo e riuso a fini abitativi".

Se l'intento, in pieno stile prefettizio era quello di garantire " le tutele alloggiative degli aventi diritto in relazione a ciascuno degli interventi di sgombero programmati" era da temere e respingere con fermezza il pericolo di un attacco alle occupazioni come era da ottenere l'allargamento della platea a tutte le famiglie in disagio abitativo e sociale.

«Io credo – scriveva Massimo Pasquini, in un comunicato dell'Unione Inquilini – invece che questa circolare denoti come il governo si sia reso consapevole che esiste un immenso patrimonio immobiliare pubblico e privato che è inutilizzato...Io credo, altresì, che noi dobbiamo politicamente e socialmente rovesciare questa impostazione. Dobbiamo chiedere che questa mappatura si faccia in tempi rapidi, che diventi patrimonio dei comuni e delle regioni, che gli immobili pubblici e privati presenti nella mappatura siano utilizzati non limitatamente agli sgomberi, ma come indirizzo strategico e strutturale con il quale affrontare l'insieme del fabbisogno abitativo e della precarietà abitativa».

L'utilizzo e il riuso a fini abitativi dell'immenso patrimonio dismesso e inutilizzato è uno degli indirizzi strategici per risolvere il problema strutturale del diritto all'abitare perché coniuga il ritorno alla residenza dei centri urbani, la risposta al bisogno casa senza consumo di suolo, la realizzazione di esperienze anche di auto-recupero con finanziamenti europei (sono andati in porto tre importanti progetti di auto-recupero proprio a Firenze), la sperimentazione di piccoli cantieri anche per combattere il lavaggio di denaro sporco.

Unire la battaglia per il diritto alla casa (alloggio) alla battaglia per il diritto all'abitare in un contesto urbano

sociale e solidale. Risolvere il disagio e la precarietà abitativa e riconquistare il diritto alla città sociale quella dove si vive, si lavora, si studia ci si incontra. La difesa dei centri storici, dei centri urbani, dei quartieri urbani e delle periferie, della loro identità e storia passa per questa via come per questa via passa l'arresto al processo di polverizzazione e decontestualizzazione dove ognuno di noi, ogni famiglia vive isolata nella propria abitazione e si perde in un pendolarismo estenuante per qualsiasi altra funzione.

Una grande campagna per il blocco della privatizzazione e vendita del patrimonio pubblico che ponga al suo centro la sua riconversione per alloggi, per agevolare occasioni di lavoro (offrire spazi per sperimentare e avviare attività) spazi per l'associazionismo, per attività sociali e del tempo libero.

Una campagna per il diritto all'abitare per arrestare così quel processo insopportabile che consegna a turismo e benestanti il "centro" e il "bello", relegando la residenza dei ceti popolari a un anonima e spersonalizzata periferia.



Immagine liberamente ripresa da www.radiondadurto.org