

# Buzzetti: dal recupero degli edifici pubblici dismessi la risposta all'emergenza casa

---

4 Dicembre 2013

[Corriere della sera - SetteGreen - 04/12/2013 - di Maria Egizia Fiaschetti]

Le proposte - Il presidente dell'Ance Paolo Buzzetti

## **«Gli edifici pubblici dismessi servono all'housing sociale»**

Boom di sfratti e clausole proibitive dei mutui aggravano l'emergenza casa.

«Ogni sindaco ne abbia a disposizione uno stock al più presto»

Cresce la fame di casa: da capitale (anche simbolico) irrinunciabile per le famiglie a bene sempre più volatile. Lo confermano gli ultimi dati diffusi dall'Ance-Associazione nazionale costruttori edili: in Italia, solo il 4 per cento degli immobili rientra in piani di housing sociale, a fronte di una richiesta di oltre 650 mila alloggi. Non solo. Nel quinquennio 2007-2012, gli sfratti sono aumentati del 54,5 per cento: l'anno scorso, i provvedimenti sono stati 67.790, di cui quasi il 90 per cento per morosità.

## **Paolo Buzzetti, presidente Ance, la crisi sta erodendo anche uno dei pilastri più solidi della società italiana?**

«L'emergenza casa sta aumentando per la perdita di reddito e di lavoro. Nel 2007, una coppia under 35 con un reddito di 2.500 euro al mese, in tre anni riusciva a coprire la quota fissa del prestito per l'acquisto di un immobile da 170 mila euro. A parità di condizioni, oggi, ne servono otto, quasi il triplo del tempo».

## **Colpa della recessione, la stessa che costringe a vivere con i genitori, a volte anche fino a quarant'anni?**

«Il problema sono anche i mutui: prima coprivano l'80 per cento del prezzo dell'immobile, adesso solo il 50. Bisogna riportarli a tassi ragionevoli e a clausole meno proibitive. L'accordo siglato dalla Cassa depositi e prestiti con l'Abi, che ha messo a disposizione delle banche oltre due miliardi per i mutui, va in questa direzione».

## **Nell'ultimo decreto sulle Politiche abitative, l'esecutivo ha varato un pacchetto di misure a sostegno degli affitti e per agevolare l'accesso al credito.**

«Ottima iniziativa, ma i 40 milioni del Fondo per la morosità incolpevole sono insufficienti, servirebbero miliardi».

## **L'Ance denuncia da tempo l'inerzia dei governi negli ultimi 15 anni, ma quali sono le vostre proposte?**

«Serve al più presto uno stock di case a disposizione di ogni sindaco: per agganciare i primi segnali di ripresa e rispondere a una domanda che, altrimenti, rischia di rimanere inevasa».

**Quando si parla di edilizia sociale non si può non pensare a opere di cementificazione selvaggia, spesso a scopo speculativo, che in passato hanno deturpato il paesaggio e impoverito la qualità della vita delle persone.**

«il nostro punto fermo è zero consumo di territorio: recuperare gli edifici pubblici dismessi e adibirli a housing sociale. I piani di zona dei comuni, tra l'altro, prevedono la possibilità di cambi di destinazione d'uso e di completamenti».

**Rimane l'incognita delle risorse: come finanziare questi interventi?**

«I privati, a condizioni fiscali favorevoli, potrebbero riservare una quota ad alloggi popolari».

**A proposito di tasse, come la mettiamo con l'Imu?**

«Basta incertezze. Se dopo le voci contrastanti che si sono rincorse in questi mesi, per i prossimi tre anni sapessimo quanto versare all'Erario, e se a dircelo fossero i Comuni, sarebbe un ottimo passo in avanti».

**Veniamo al nervo scoperto dell'edilizia sociale: la trasparenza sui requisiti e nelle graduatorie per l'assegnazione degli immobili.**

«Negli ultimi anni è saltato il meccanismo di controllo. Serve una normativa nazionale ma, sul territorio, sono i sindaci a dover vigilare sul rispetto delle regole».

**Come arginare favoritismi e clientele?**

«I vizi ci sono, in Italia i cambiamenti non sono mai stati radicali, è uno Stato da 150 anni, ma le riforme non sono più rinviabili: per prima cosa, bisogna rilanciare l'occupazione».

**Dopo aver assicurato a quei 650mila un tetto sulla testa, chi garantirà la manutenzione? Spesso, gli alloggi popolari sono fatiscenti o non rispettano i requisiti minimi di sicurezza.**

«Serve una cabina di regia, tra pubblico e privato, che assicuri una manutenzione continua».

**L'housing sociale, oltre che per il mercato immobiliare e il mondo del lavoro, può essere un'opportunità per le nostre città?**

«In tutti i periodi di crisi, la ripresa è iniziata proprio dall'edilizia: dobbiamo cogliere la rivoluzione tecnologica per fare uno scatto, pur rimanendo in linea con la nostra tradizione».

**Immagina una svolta sul modello nord-europeo?**

«Non penso a case uguali a quelle di Copenaghen, ma dobbiamo migliorare sul fronte della sostenibilità e del risparmio energetico: nel 2007, solo il 21 per cento delle nuove costruzioni era di classe A o B, oggi è il 60 per cento».

**Edilizia popolare vuol dire anche spazi comuni di aggregazione...**

«Da un sondaggio che abbiamo commissionato al Censis, è emerso il fortissimo bisogno delle persone di piazze e luoghi di ritrovo nei quartieri. La chiave, come succede nel Regno Unito, è la partecipazione: inviare i moduli agli abitanti, raccogliere le loro osservazioni e, trovata la quadra, partire».

**E se i cittadini, al posto di un parcheggio multiplano finanziato dall'impresa privata, volessero un giardino?**

«L'importante è mettersi d'accordo prima. In Gran Bretagna, una volta che il progetto è stato approvato, non può cambiarlo nemmeno la regina».