

L'INTERVISTA

«Giusto pensare a patti con i privati»

Dondi (Nomisma): sulle abitazioni lasciate sfitte e sulle locazioni brevi, ci sono soluzioni possibili

Napoli

«Per decenni, in Italia non si è investito sulla casa. Ora ne stiamo semplicemente pagando il prezzo». Chiamato a commentare il **manifesto** dell'Anci sull'emergenza casa, Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma, delinea un quadro poco confortante e avverte: «È tempo ora di smetterla con gli annunci roboanti. Occorrono soluzioni concrete sul breve termine. Sull'edilizia popolare, bisogna smetterla di sacrificare il patrimonio dell'Edilizia residenziale pubblica sull'altare della sostenibilità, vendendo le case popolari per sostenere il patrimonio in uso al momento e gli enti che lo gestiscono».

Nel "Manifesto sull'emergenza casa", i sindaci chiedono, tra le altre cose, di ampliare il patrimonio a loro disposizione, invertendo la rotta rispetto al recente passato.

Sono assolutamente d'accordo sulla necessità di ampliare l'offerta di alloggi popolari. Negli anni scorsi, una parte consistente del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica è stato sacrificato sull'altare della sostenibilità. Ma la vendita è solo una scorciatoia che ci consente di salvare i bilanci. Siamo in una situazione di grande emergenza poiché in Italia, negli ultimi decen-

ni, non si è investito sulla casa, a differenza di quanto fatto in altri Paesi europei. Ora ne paghiamo le conseguenze. Non ci si può stupire, d'altronde, se gli enti che gestiscono gli alloggi popolari sono in perdita: fa parte della loro stessa missione di mercato, le perdite sono strutturali.

La necessità di ampliare l'offerta di alloggi popolari si scontra peraltro con la necessità di non consumare nuovo suolo.

Sono entrambi temi delicati, difficilmente conciliabili fra loro. Bisogna conciliarli laddove possibile e, laddove sia invece impossibile, stabilire quale sia la priorità. **Si potrebbe adibire buona parte del patrimonio pubblico dismesso a tale scopo.**

Sì, ma solo a patto che si faccia bene. Si tratta di una soluzione praticata da almeno 15 anni, che non ha garantito i risultati sperati. Anche l'edilizia sociale ha i

«Gli enti che gestiscono gli alloggi popolari sono in perdita: fa parte ormai della loro stessa missione di mercato, le perdite sono strutturali»

suoi punti interrogativi: al momento funziona solamente in determinati contesti urbani. Bisognerebbe riuscire a esportare questo modello anche dove finora non ha attecchito.

Affitti brevi: uno dei temi del momento. Credo che si debba fare un patto con i privati. Bisogna trovare le leve giuste a livello fiscale, che li inducano in maniera non forzosa ad affittare a lungo termine. Tenendo ben presente che la priorità, nell'ambito delle politiche abitative, devono averla le famiglie e le fasce più fragili della popolazione. Bisogna agire sulla leva fiscale per ridurre il margine di guadagno fra gli affitti brevi e quelli a lungo termine.

Un altro tema, meno dibattuto a livello pubblico, è quello dell'alto numero di abitazioni lasciate sfitte dai privati. Come si può invertire la rotta? Anche in questo caso occorre un patto con i privati che li tranquillizzi e li spinga a immettere sul mercato le abitazioni di loro proprietà. Manca una reale presa in carico dell'emergenza abitativa da parte della politica: è il momento di smetterla di buttarla in avanti o di fare annunci roboanti sulla casa. Bisogna, al contrario, trovare soluzioni concrete ai problemi.

Antonio Averaimo

© RIPRODUZIONE RISERVATA

