

Casa, Italia spaccata in due. Poche a Catanzaro, Trieste ne ha troppe

Dalla "misericordia" di Catanzaro, dove ci sono 2 alloggi ogni mille

residenti allo "scialo" di Trieste, che ne allinea 51. Genova, Milano e

Torino testa a testa, mentre l'offerta di Roma langue. Positiva la politica

di investimenti di Trento, Bologna e Venezia. Solo in tre delle 15 città analizzate tutti gli alloggi risultano occupati o assegnati. La maggiore attenzione alle fasce più deboli di Milano e Bolzano; e le forti differenziazioni nella politica del canone: dai 18 euro di Catanzaro ai 204 di Bolzano. E' la solita fotografia di un Paese a due velocità, ma attenzione: Catanzaro e Modena sono in testa per i contributi economici, un modo alternativo ed efficiente per affrontare il problema

Quali sono i Comuni più attenti al problema della casa? Come viene gestito il patrimonio immobiliare?

Quanto incide sulla busta paga l'affitto di un alloggio di proprietà comunale? Dove è possibile migliorare le prestazioni? E' a queste domande che vuole dare risposta il focus di Civicum sull'edilizia residenziale pubblica. Al microscopio i dati di 15 grandi Comuni italiani, dove risiedono oltre 7,5 milioni di persone, pari al 13% circa della popolazione e dove gli alloggi Erp censiti sono oltre 131 mila. Un grazie ai Comuni che hanno accettato di partecipare al nostro focus e una "nota di demerito" ai Comuni di Firenze, Napoli, Reggio Emilia, Palermo, Ancona e Cagliari che non ci hanno inviato i dati o hanno scelto di non partecipare ai focus di Civicum.

L'analisi dell'offerta di edilizia residenziale pubblica (ERP) deve considerare:

- La disponibilità attuale di alloggi
- La politica di manutenzione e di investimento
- I dati rivelano sostanziali differenze tra le città analizzate. A fronte di una media di 16 alloggi di ERP disponibili ogni 1000 residenti (in lieve calo rispetto all'anno precedente), si va dai 2 alloggi per 1000 residenti di Catanzaro ai 51 di Trieste.

MILANO E TORINO LE PIU' ATTIVE - Tra le grandi città, dove la tensione abitativa è normalmente più accentuata, Genova Milano e Torino presentano un'offerta sostanzialmente allineata (20 alloggi ogni 1000 residenti), mentre l'offerta di Roma si colloca su un valore sensibilmente inferiore (10 alloggi ogni 1000 residenti). Da segnalare, però, che Milano e Torino appaiono assai più attive rispetto a Genova, grazie a una spesa in conto capitale per residente che ha toccato nel 2008 i 37€ per residente, quasi il doppio della media e oltre il quadruplo di quella di Genova. Milano presenta anche una spesa corrente per la casa sensibilmente superiore rispetto a Torino e Genova.

Tra le altre città, va segnalata in positivo la politica di investimenti di Trento (65€ per abitante nel 2008, anche se in calo rispetto ai 117€ dell'anno precedente), Bologna (49€ per abitante, dopo una sostanziale immobilità nell'anno precedente) e Venezia (48€/abitante, più che raddoppiati rispetto all'anno precedente). In negativo il caso di Catanzaro, che alla posizione di fanalino di coda nell'offerta unisce una sostanziale assenza di investimenti anche nel 2007 e nel 2008.

ITALIA DIVISA IN DUE - In termini geografici, quella che emerge è un'Italia spaccata in due:

un'Italia settentrionale dove si sta meglio e un Centro Sud dove si sta peggio. Venti alloggi (mediamente) ogni 1000 residenti e un investimento medio di 28 euro per abitante al Nord, contro gli 8 alloggi ogni 1000 residenti e i 9 abitanti che caratterizzano l'Italia centro meridionale.

Il tasso di occupazione degli alloggi è un indicatore dell'efficienza gestionale del patrimonio immobiliare. A parità di numero di case disponibili, infatti, un basso tasso di occupazione è normalmente dovuto all'indisponibilità degli alloggi per interventi di ristrutturazione, a problemi nelle procedure interne per la loro assegnazione o ad occupazione abusive.

Solo in tre delle città analizzate (Bari, Catanzaro e Pescara) tutti gli alloggi risultano occupati o assegnati. Si tratta, peraltro, di città dove il numero di alloggi disponibili è particolarmente basso rispetto al numero di residenti. Tra le città caratterizzate da un numero di alloggi disponibili per residente superiore rispetto alla media nazionale, la migliore è indubbiamente Milano, in cui risulta occupato il 98% degli alloggi. Solo due città hanno una percentuale di alloggi assegnati inferiore al 90%: Roma (con l'88%, in calo di due punti rispetto all'anno precedente) e Bolzano, con l'81%.

Il tasso di occupazione è leggermente più alto nei Comuni del centro sud, prevalentemente per una disponibilità di alloggi di edilizia residenziale pubblica sensibilmente inferiore, come si è evidenziato in precedenza. Il canone di locazione e l'assegnazione di contributi economici a sostegno dei canoni di locazione costituiscono infine un'indicazione dell'effetto di sostegno al reddito della politica abitativa dei

Comuni.

I PREZZI DEGLI AFFITTI, ALTRA SPACCATURA - Il canone di locazione mensile medio presenta una fortissima variabilità. Esso oscilla dai 18€ di Catanzaro ai 204 di Bolzano, che, tuttavia, accompagna questa politica con un forte sostegno alle fasce più deboli, a carico delle quali può rimanere anche il solo pagamento delle spese condominiali.

Più in generale, vi sono città che adottano una politica fortemente differenziata, come Bolzano, Milano e in misura più attenuata Pescara e Venezia, caratterizzate da un canone mediamente superiore alla media nazionale, ma da una forte attenzione alle fasce più deboli (per le quali sono previste riduzioni particolarmente accentuate); altre privilegiano invece una politica poco differenziata, come Torino o Bari, dove il canone medio è inferiore alla media nazionale ma vi è una bassa differenziazione rispetto al reddito. Anche qui emerge la fotografia di un paese spaccato in due: il canone medio è pari a 133x nei Comuni del Nord, a 79 nei comuni del Centro-Sud.

Non vi sono invece differenze geografiche importanti nell'assegnazione di contributi economici a sostegno dei canoni di locazione, una misura che almeno in parte bilancia l'assenza di ERP. Le due città che investono maggiormente in questo campo sono Modena (con oltre 20 contributi ogni 1000 residenti) e Catanzaro (con circa 13 contributi ogni 1000 residenti). Tra le grandi città, Roma, oltre ad avere un numero di alloggi per 1000 residenti inferiore rispetto a Genova e Milano, presenta anche il numero più contenuto di contributi economici (meno di 5 ogni 1000 residenti, la metà della media complessiva).