



ROMANO SICILIANI

MUTUO, QUANTO MI PESI! E L'ITALIA SI INDEBITA...

Immaginate di essere il governo di un piccolo paese africano. Ambite a crescere e trovate un generoso finanziatore disposto a prestarvi un capitale a tasso variabile. All'inizio le rate sono sostenibili e allora pensate di chiedere nuovi prestiti per stimolare i vostri consumi. L'illusione della crescita vi dà fiducia, ma un brutto giorno i tassi si impennano. Le rate diventano insostenibili, i debiti crescono, le banche non si fidano a prestarvi altri soldi, fornendovi la più ovvia delle giustificazioni: siete a rischio di bancarotta. Certo, direte voi, un paese del Terzo mondo è per definizione un cliente inaffidabile. Ma anche se non siete lo Zimbabwe, con la sua inflazione a 90 sestilioni per cento, bensì una semplice famiglia italiana chiamata a pagare il mutuo, per le banche restate un soggetto a rischio. Provare per credere.

Secondo Gianpietro Cavazza, presidente del Centro culturale Francesco Luigi Ferrari e curatore dell'ultima relazione dell'Osservatorio regionale sul costo del credito (Orcc), c'è poco da stare allegri. «In Italia per una famiglia su quattro – spiega – le rate del mutuo pesano per oltre il 30% del reddito, e per gli affittuari che vorrebbero diventare proprietari la situazione è ancora peggiore: a questi il diritto all'accesso al credito per la casa è di fatto negato». Il rapporto tra le famiglie e i mutui, in altre parole, starebbe diventando sempre più drammatico. E le cifre non riescono a mentire.

Quella del 30%, infatti, non è una soglia qualsiasi. È la frazione massima della capacità di indebitamento familiare che le banche sono disposte a finanziare con un prestito, un limite critico che, nella realtà, in molti hanno già superato, avviandosi verso il rischio di bancarotta. Una situazione molto grave soprattutto nel nord (in Trentino e in Liguria potrebbe essere a rischio una famiglia su tre), ma

di **Matteo Cavallito**
redattore
del mensile
Valori
(www.valori.it)

**GRU (E DEBITI)
ALL'ORIZZONTE**
Casa in
costruzione.
Il boom edilizio
è stato sgonfiato
dalla crisi.
E molte famiglie
si ritrovano
con mutui pesanti

Ricerca dell'Osservatorio regionale sul credito (Caritas, Etica, Centro Ferrari): una famiglia su quattro non regge il mutuo per la casa. È la spia di un paese esposto: dilaga il credito al consumo, cresce il rischio di usura

le preoccupazioni non mancano nell'Italia centrale e in Puglia. A soffrire sono soprattutto le categorie sociali fragili, la cui condizione si combina con gli elevati prezzi degli immobili, o i bassi redditi.

Il "Piano Famiglie" non basta

L'indagine sul peso dei mutui sulle famiglie italiane è il primo "prodotto" dell'Osservatorio, nato quest'anno dalla collaborazione tra Centro Ferrari, Caritas Italiana e Fondazione culturale Responsabilità Etica. La ricerca è stata presentata il 3 dicembre nella sede dell'Associazione bancaria Italiana (Abi) e affronta un tema critico. L'Abi ha approvato a fine ottobre il cosiddetto "Piano Famiglia" che prevede, a partire dal 2010, la sospensione delle rate dei mutui per le categorie più a rischio: operazione che interesserebbe almeno 110 mila famiglie, per un valore di rate tra 8 e 10 miliardi di euro. Qualche banca ha già aderito; altre, che da tempo hanno assunto provvedimenti simili, potrebbero accodarsi. Ma per qualcuno non è abbastanza. «Chi ha perso il lavoro a causa della crisi non è già più in grado di pagarsi il mutuo; inutile, a quel punto, offrirgli condizioni di favore – spiega Cavazza –. Occorre piuttosto un'attività di prevenzione, che si concentri sulle categorie a rischio. Le banche concedono finanziamenti puntando solo sulla solvibilità del soggetto. Oggi servirebbero soggetti terzi, realtà strutturate come fondazioni, enti o associazioni, che aiutassero famiglie e cittadini a gestire il proprio patrimonio».

Adiconsum, l'associazione dei consumatori legata alla Cisl, ha giudicato positivamente il piano dell'Abi, e ha apertamente invitato anche le finanziarie ad aderire all'iniziativa. Non è una proposta casuale e il motivo è facilmente intuibile. Se è vero infatti che il piano fa riferimento al solo mercato immobiliare, è altrettanto vero che le società finanziarie farebbero bene a far fronte alle proprie responsabilità. «Purtroppo di fronte a certe cose le finanziarie non si fermano», commenta amaramente don Andrea Laregina, responsabile dell'Ufficio solidarietà sociale di Caritas Italiana. Il riferimento va a un fenomeno in auge da qualche anno e che, negli ultimi tempi, ha assunto contorni drammatici. Dall'automobile agli elettrodomestici, passando per i viaggi e lo svago, il ricorso al pagamento rateale ha conosciuto un'espansione senza precedenti. Il debito familiare medio è passato dai 19.600 euro del 2007 ai 25.400 euro del 2008. E la situazione sta peggiorando ancora. «Le sofferenze debitorie sono aumentate del 20% nel corso dell'ultimo anno – spiega Fabio Picciolini, segretario nazionale Adiconsum –. Le famiglie continuano a spendere più di quanto guadagnino».

Famiglie con il rapporto tra rata del mutuo e reddito familiare superiore al 30% nel 2010

DIFFUSIONE REGIONALE

REGIONE	INCIDENZA % IN BASE A DUE SCENARI	
	Tendenziale*	Alternativo**
Piemonte-Valle d'Aosta	17,8	18,6
Lombardia	25,7	27,3
Trentino A.A.	30,8	33,3
Veneto	29,6	30,9
Friuli VG	17,6	17,6
Liguria	32,4	33,8
Emilia-Romagna	26,3	28,2
Toscana	28,8	29,8
Umbria-Marche	25,6	26,9
Lazio	20,0	21,3
Abruzzo-Molise	18,9	18,9
Campania	22,4	22,4
Puglia	27,3	28,8
Basilicata-Calabria	13,0	13,0
Sicilia	22,7	22,7
Sardegna	13,8	13,8
TOTALE	22,6	23,7

DIFFUSIONE PER CATEGORIE DI RISCHIO

REGIONE	INCIDENZA % IN BASE A DUE SCENARI	
	Tendenziale*	Alternativo**
TITOLO DI STUDIO DEL CAPOFAMIGLIA		
Licenza elementare	25,6	25,6
Licenza media	28,4	30,0
Diploma	23,9	25,0
Laurea	19,2	20,1
TIPOLOGIA FAMILIARE		
Famiglie unipersonali	41,3	43,3
Famiglie senza figli o con anziani	19,7	20,2
Un genitore con figli a carico	30,4	30,4
Due adulti con un figlio	24,3	25,6
Due adulti con due o più figli e altri famigliari	19,3	20,6
CONDIZIONE SOCIOPROFESSIONALE CAPOFAMIGLIA		
Lavoratore dipendente	22,1	23,1
Lavoratore autonomo	30,0	32,2
Pensionato	19,6	19,6
Altre condizioni	35,0	35,7
TOTALE	24,1	25,2

* **Tendenziale** Proiezione coerente con uno scenario tendenziale dell'economia italiana: nel 2009 il Pil dovrebbe contrarsi del 6% e la domanda interna flettere fortemente. Per il 2010 si prevede una lieve ripresa.

** **Alternativo** Ipotizza un peggioramento delle condizioni economiche delle famiglie a causa della crescita della disoccupazione

Parlare di bolla immobiliare, insomma, risulta riduttivo, fuorviante, in definitiva profondamente scorretto. Il problema appare più grave. Più che un disequilibrio finanziario, sembra una crisi di sistema. «Il sovraindebitamento è un problema che affligge l'intero sistema sociale – spiega Sabina Siniscalchi, della Fondazione culturale Responsabilità Etica –. C'è una coincidenza tra le famiglie a basso livello d'istruzione e a forte rischio di povertà e quelle più indebitate. Nella nostra società si ritiene erroneamente che i consumi siano l'unico motore di crescita e adesso stiamo andando verso una situazione insostenibile».

Usura, sommersa ma diffusa

È la situazione insostenibile di chi "vive a rate", nel tentativo di stare dietro a un modello di crescita economica fallimentare. Un fallimento cui si può porre rimedio puntando, come sottolinea ancora la Siniscalchi, su un sostegno permanente fatto di «istruzione, qualità dell'occupazione e servizi sociali», oppure ancora su forme di finanziamento agevolato che, ricorda don Laregina, si accompagnano al tutoraggio del soggetto e della sua gestione patrimoniale, tipico delle istituzioni di microcredito.

In ogni caso servono soluzioni rapide, perché i rischi

Sfratti, affitti, alloggi popolari: politiche poche, incubo per tanti

Perché le famiglie si indebitano per la casa? Perché non hanno alternative rispetto al mercato privato: l'edilizia sociale, in Italia, ha numeri sconcertanti...

di Walter Nanni

Casa, sogno per tutti, incubo per molti. Il rapporto tra gli italiani e l'abitazione, soprattutto ai tempi della crisi, si va facendo problematico. Mutui, caro affitti, sfratti: chi appartiene ai ceti medio-bassi della popolazione aspira, come ogni altro cittadino, ad avere un tetto sulla testa, e un confortevole ambiente attorno. Ma si scontra con politiche deboli o sfrangiate, se non inesistenti. Comunque incapaci di fare dell'accesso all'abitazione un diritto effettivamente garantito.

La difficoltà di molte famiglie a sostenere le spese abitative è confermata anzitutto dall'espandersi dell'emergenza sfratti: in base ai dati del ministero dell'interno, nel 2008 le richieste di esecuzione di sfratto sono aumentate, in Italia, di oltre il 25%, salendo a quasi 140 mila. Nello stesso anno, su un totale di 51.390 sentenze di sfratto (+17,14% rispetto al 2007), la maggioranza assoluta, oltre 40.600, sono state per morosità. Gli sfratti eseguiti sono stati invece 24.996 (+11,25%).

Il peso dei costi abitativi nelle situazioni di povertà è confermato anche dai dati nazionali Caritas: nei centri di ascolto, i problemi relativi all'alloggio riguardano il 18,4% degli italiani e il 21,8% degli stranieri (dati 2007). Il problema abitativo più frequente è la mancanza di casa (6,3%), seguito dalla residenza provvisoria (2,3%).

Sul fronte degli affitti, le cose non vanno meglio. Negli

anni Settanta, il peso del canone non superava in genere il 10% del reddito disponibile dei cittadini italiani. Erano poco numerose (meno del 9%) le famiglie in cui l'affitto aveva un'incidenza sul reddito superiore al 20%. Nei decenni successivi la situazione è radicalmente mutata: il 45% delle famiglie italiane destina oggi all'affitto più di un quarto del reddito disponibile. Secondo i dati diffusi dal Sunia (Sindacato inquilini della Cgil) relativi al primo semestre 2009, nei grandi centri urbani il canone medio di un'abitazione di circa 80 metri quadrati è pari a 1.030 euro mensili. Complessivamente, nel decennio 1999-2008, i canoni hanno subito un aumento medio del 150%, con punte più alte nei grandi centri urbani.

Patrimonio insufficiente

Una delle cause del problema risiede nell'insufficienza del patrimonio abitativo pubblico. Secondo il Rapporto Nomisma 2007, nel nostro paese l'edilizia residenziale pubblica comprende circa 1,4 milioni di alloggi; tuttavia, considerando quanto è nella disponibilità degli ex Iacp (Istituti autonomi case popolari), delle agenzie e degli enti locali, la consistenza di tale patrimonio si riduce a circa 940 mila alloggi (fonte Cgil, novembre 2008), dei quali solo 768 mila effettivamente in locazione.

Si tratta di un patrimonio marginale, se raffrontato al-

sono dietro l'angolo. Nello spazio di un decennio l'esposizione debitoria degli italiani è quasi raddoppiata (dal 31% al 58% del reddito disponibile) e, sebbene si resti molto sotto la media Ue (91%), l'allarme per l'inversione di tendenza appare giustificato e il problema del ricorso all'usura sempre più concreto. «Le denunce stanno pressoché a



ROMANO SICILIANI


TASSI SOPPORTABILI?

Publicità di finanziamenti per la prima casa su un bus a Roma. Molte offerte favorevoli degli scorsi anni si sono rivelate una trappola

la consistenza dell'edilizia sociale di altri paesi europei (ad esempio Olanda, Svezia, Germania). Per di più, nel corso degli anni la produzione di alloggi a totale carico dello stato si è assai ridotta: un'abitazione popolare su due risulta edificata prima del 1981. Così, solo il 30% delle richieste di alloggio popolare è preso in considerazione. Gli alloggi oggi disponibili, e moltissimi già occupati, sono circa 950 mila, mentre le famiglie che fanno richiesta di alloggio e che hanno i requisiti sono circa 2.500.000.

Inoltre, l'attuale sistema di accesso agli alloggi popolari trascura i redditi più bassi e le situazioni di marginalità estrema, mentre non si riesce a intervenire su coloro che hanno superato i limiti di reddito e non potrebbero godere della casa popolare, che però intanto occupano. Non vanno infine sottaciute situazioni di abusivismo e morosità: secondo i dati Federcasa, dal 2002 al 2006 circa il 15% degli inquilini dell'Istituto autonomo case popolari non ha pagato l'affitto, per un danno che si aggira sui 110 milioni annui.

Un'ulteriore carenza risiede nel mancato sostegno pubblico all'affitto: alle manchevolezze del passato si aggiunge il fatto che i recenti decreti legge anticrisi non prevedono misure relative agli affitti e lo stesso "Fondo sociale affitti" ha subito una decurtazione di oltre 40 milioni di euro nella Finanziaria 2009.


zero, ma la realtà è ben diversa», precisa il segretario nazionale Adiconsum. Secondo l'ultimo rapporto di SoS Impresa, ogni anno l'usura sottrae almeno 12 miliardi di euro ai commercianti, imponendo tassi medi del 10% su base mensile. Ma il fenomeno non riguarda più solo le attività commerciali. Coinvolge, al contrario, anche dipendenti pubblici, operai, pensionati. E almeno 15 mila immigrati. In assenza di provvedimenti, l'industria criminale rischia di dilagare in tutto l'ambiente sociale. Con la crisi, intorno, pronta a plasmare un ambiente ideale. 

Le promesse del Piano Casa

Ad alcune di queste difficoltà è chiamato a rispondere, almeno nelle intenzioni, il "Piano Casa" dell'attuale governo, operativo dall'estate. Il piano prevede una serie di misure: i "premi di cubatura" per interventi di demolizione-ricostruzione, rivolti ai proprietari di immobili a uso residenziale, ma anche l'introduzione di nuove norme per l'edilizia residenziale sociale. Tali norme prevedono un ampliamento delle possibilità di intervento delle regioni, che non si limiteranno più a occuparsi di edilizia agevolata e edilizia sovvenzionata (case popolari), ma potranno proporre alloggi in affitto a canone sostenibile o con diritto di riscatto. La legge prevede inoltre la predisposizione di un piano straordinario, di durata decennale, per realizzare nuove case popolari. Tale piano sarà finanziato in maniera stabile a partire dall'esercizio finanziario 2010, attraverso un prelievo pari al 5% del gettito della tassa automobilistica.

I giudizi sul "Piano Casa", da parte delle associazioni di categoria e di protezione sociale, non sono stati sempre positivi, soprattutto in riferimento alla prima parte del piano, che prevede l'aumento delle cubature per chi già possiede una casa, ma non risolve il problema della mancanza di abitazione principale. Inoltre, il piano privilegia la casa in proprietà e ignora la necessità di un mercato

delle locazioni accessibile alle famiglie, così come avviene negli altri paesi europei. Più recentemente, l'annuncio di cento *new town*, città-quartiere con alloggi da vendere alle giovani coppie grazie a mutui a tasso agevolato, è sta-

to valutato positivamente dalle associazioni di costruttori, mentre altri attori sociali evidenziano il rischio di isolare le nuove famiglie in quartieri periferici, lontani dal tessuto familiare e sociale di provenienza. 

La "bolla" ha fatto flop, Carpi lancia "La Giusta Casa"

A Carpi la "bolla edilizia" è scoppiata all'improvviso. La cittadina emiliana è cresciuta molto, negli ultimi anni. Il piano regolatore ha reso edificabili nuove aree, dopo un blocco di un decennio. Grandi e piccoli immobilieri locali hanno investito. E il comune ha dato ossigeno alle asfittiche casse pubbliche con gli oneri di urbanizzazione. Nel frattempo, però, è arrivata la crisi, che nessuno aveva calcolato. I contoterzisti dei marchi dell'abbigliamento (Blumarine, Liu Jo, Fracra), punte di diamante dell'industria locale, sono andati in affanno. Molti sono finiti in cassa integrazione o hanno perso il lavoro. Il risultato è che ora ci sono le case, ma non le persone che possono comprarle. «Il sistema si è inceppato – denuncia il direttore della Caritas diocesana, Stefano Facchini –. I valori immobiliari sono calati del 20%. I costruttori aspettano tempi migliori, che i prezzi risalgano. Mentre il bisogno di alloggi fra i ceti meno abbienti cresce. E il disagio abitativo è sempre più grave e diffuso».


La situazione è drammatica. I centri di ascolto segnalano sempre più casi di morosità, di bollette non pagate, di mutui che saltano. Gli operatori raccontano che in alcuni condomini un quarto degli inquilini non riescono a pagare le spese comuni. In alcuni casi l'azienda pubblica che fornisce gas e elettricità è arrivata addirittura a sospendere il servizio. Per non parlare delle giovani coppie tornate a vivere da mamma e papà. O delle famiglie, anche di italiani, che dormono in macchina. Persone che rimangono senza casa, case che rimangono senza persone.

Moderna, senza edilizia popolare

«Paghiamo le scelte sbagliate dell'amministrazione – spiega Facchini –. Per anni ha fatto cassa alimentando la corsa al mattone. Invece di investire quei soldi per dare una

risposta anche a chi non poteva comprare a prezzi di mercato, ha speso per abbellire la città. Oggi Carpi è più gradevole e moderna, senza dubbio. Però dei 500 alloggi di edilizia residenziale pubblica promessi nel piano regolatore, il sindaco non ne ha realizzato uno. E adesso è stato costretto a comprare da operatori privati una trentina di appartamenti da destinare ai più svantaggiati. Un'operazione insufficiente. E sbagliata sul fronte economico».

In questo scenario, Caritas ha promosso una campagna di sensibilizzazione ribattezzata "La Giusta Casa". Sul settimanale diocesano, molto diffuso, in ogni numero una pagina invita i proprietari di abitazioni a domandarsi se non possano rinunciare a una parte – anche piccola – dell'affitto per venire incontro alle esigenze delle famiglie. «È un appello alla coscienza dei cristiani – spiega Facchini –. Ma è un gesto simbolico. Per risolvere il problema ci vuole un significativo intervento pubblico».

Di idee la Caritas diocesana ne ha molte, e le ha anche fatte conoscere. In diversi documenti invita il comune a costituire, ad esempio, un'agenzia di garanzia per la casa in affitto, sul modello di esperienze realizzate altrove: il proprietario, a fronte di un significativo sgravio fiscale, affitta l'appartamento all'amministrazione, che garantisce il pagamento di canone, spese condominiali e manutenzione ordinaria. L'iniziativa, ampliando il fondo di garanzia già istituito dal sindaco, potrebbe, si calcola, rimettere sul mercato almeno una parte delle 6 mila abitazioni sfittite (ma il numero non è certo) che sono in realtà seconde e terze case. La Caritas chiama in causa anche le fondazioni private locali perché lancino progetti di *housing* sociale e avanza l'ipotesi di riconvertire a scopi sociali il progettato ostello comunale. «Abbiamo fatto tante proposte – spiega il direttore –: siamo pronti a collaborare». 

[Francesco Chiavarini]

Uomini senza case, case senza uomini: nella città emiliana, politiche edilizie espansive "inceppate" causa crisi. Disagio abitativo diffuso: la Caritas avanza proposte

PROFILI DI POVERTÀ, L'ITALIA SOTTO GLI STANDARD

di Walter Nanni

La Commissione nazionale di indagine sull'esclusione sociale (Cies) presenta a inizio dicembre il *Rapporto sulle politiche contro la povertà e l'esclusione sociale. Anno 2008-2009*, importante e ricco lavoro di analisi, sintesi e proposta, indirizzato soprattutto al governo e ai decisori politici. All'interno del *Rapporto*, la Cies ha elaborato i dati Istat sulla povertà assoluta, che l'istituto di statistica è tornato a elaborare e pubblicare nello scorso aprile, dopo un vuoto di sei anni.

La Cies ha individuato i diversi profili delle famiglie interessate: in generale, per **circa il 50%** si tratta di figure sociali poste al di fuori del mercato del lavoro, ma la restante percentuale (**46,8%**) è costituita da famiglie in cui un membro possiede un reddito da lavoro, a conferma di quanto le famiglie monoreddito siano oggi esposte al rischio di povertà.

Tra i profili tracciati dalla Cies, relativi a figure particolarmente interessate dal fenomeno, spiccano le donne sole adulte o anziane delle grandi città del Mezzogiorno, che non lavorano e non hanno mai lavorato (si trovano nel **16,7%** delle famiglie assolutamente povere); le coppie monoreddito operaie con figli minori, residenti nel Mezzogiorno (**15,1%**); i *single* e i "monogenitori" operai del centro-nord (**11%**); le coppie monoreddito di lavoratori in proprio con figli minori (**9,8%**); le famiglie di ritirati dal lavoro, con figli alla ricerca di occupazione, nei grandi centri del Mezzogiorno (**8,4%**); le coppie monoreddito di imprenditori e impiegati con quattro componenti o più, residenti nel centro-sud (**8,3%**); le coppie anziane del Mezzogiorno con figlio in cerca di occupazione o con membro aggregato (**2,6%**); le famiglie con figli, con persona di riferimento e partner in cerca di occupazione, residenti nei piccoli centri del Mezzogiorno (**2,6%**).


Senza auto, spesa al discount

A differenza della "povertà relativa", che misura la "distan-

za" di ogni famiglia da un livello medio nazionale di spesa, l'indicatore di povertà assoluta viene calcolato dall'Istat sulla base della "spesa mensile minima necessaria" per l'acquisto di un paniere di beni e servizi, fondamentali per "conseguire uno standard di vita minimamente accettabile".

In Italia, nel 2008, **1 milione 126 mila** famiglie (il **4,6%** delle famiglie residenti) erano in condizione di povertà assoluta, per un totale di **2 milioni 893 mila** individui (il **4,9%** della popolazione). Il fenomeno è maggiormente diffuso nel Mezzogiorno (dove interessa il **7,9%** della popolazione), tra le famiglie più ampie (se i componenti sono almeno cinque l'incidenza è pari al **9,4%** e sale all'**11%** tra le famiglie con tre o più figli minori), tra quelle con un genitore solo (**5%**) o con almeno un anziano (**5,7%** quando l'anziano è la persona di riferimento, **6,9%** se è l'unico componente).

La povertà assoluta si associa alla mancanza di occupazione o a bassi profili professionali: tra le famiglie con a capo un operaio o assimilato, l'incidenza è del **5,9%**, ma sale al **14,5%** quando la persona di riferimento è in cerca di occupazione o quando in famiglia non sono presenti occupati né ritirati dal lavoro (**19,9%**).

Una conferma della condizione di deprivazione di queste famiglie si ricava dalla diffusa mancanza di alcuni beni durevoli: meno della metà possiede un'automobile (**47,6%**), appena un quinto il computer (**20,9%**) e solo una famiglia su dieci dispone di una lavastoviglie (**9,9%**). Molto più esteso il possesso di televisore e lavatrice (**95,8%** e **91,3%**). La necessità di contenere il costo della spesa quotidiana spinge la metà di queste famiglie (**46,8%**) ad acquistare beni alimentari in un *hard discount* o al mercato. 

Publicato il Rapporto della Commissione nazionale di indagine sull'esclusione sociale. Tra i tanti elementi, l'elaborazione dei dati Istat sulla povertà assoluta: si precisa l'analisi del paese che vive in condizioni "inaccettabili"