

Paradossi della legge che impone la cessione del patrimonio residenziale pubblico: più che una privatizzazione sembra una campagna di «saldi»

Case di Stato in vendita. Anzi in regalo

Gli ex profughi inquilini degli Iacp potranno comprare l'alloggio in cui vivono con solo 850 mila lire

Milano

Se n'è parlato per anni: poi, tutto d'un tratto, la legge sulla privatizzazione del patrimonio residenziale pubblico è stata fatta in tutta fretta, alla fine del '93, nell'ambito di quel grande polverone che ogni anno è la finanziaria. Una legge che contiene lacune e dei paradossi vistosi. Il risultato è sereno: tutto il grande casto potrebbe essere vanificato con un soffio. Perché? Semplice: perché la legge ha stabilito per le Regioni l'obbligo di approvare entro il 17 marzo i piani di dismissione. Ma se i Comuni, gli Iacp, lo Stato, le Poste, le Ferrovie non li presenteranno, non è stata prevista alcuna sanzione. I termini, inoltre, sono molto ravvicinati, c'è poco più di un mese di tempo. Se poi i piani presentati non vengono approvati, altro paradosso: produrranno ugualmente effetti, per cui circa il 75% degli inquilini si troverà nel pieno diritto di acquistare la casa in cui abita.

Ma chi sono questi inquilini? Nel caso degli Iacp, in gran parte degli abusivi. Lo scandalo è stato segnalato mille volte, da ogni parte: quasi una famiglia su due non possiede più i requisiti per abitare una casa popolare. Indicativo il dato che riguarda la città di Milano: 27 mila famiglie su 65 mila hanno un reddito superiore ai 28 milioni, limite oltre il quale la legge prevede che il Comune prenda carta e penna e scriva: «Vattene». Negli ultimi trent'anni risulta che i casi di sfratto di inquilini troppo «ricchi» siano stati una rarità. Del resto, quale assessore si sarebbe preso questa impopolare gatta da pelare? Questi «abusivi», tuttavia, oggi saranno premiati vedendosi offrire l'acquisto della casa a prezzo stracciato.

Proprio il progressivo venir meno della funzione sociale di queste case è stata una delle motivazioni che hanno spinto lo Stato a procedere sulla via della dismissione. Il rendimento è bassissimo, non garantisce alcuna economicità e incrementa le ingiustizie: secondo i meccanismi fissati dalla legge, il canone medio nazionale dovrebbe essere di 150 mila lire al mese. Ma solo in qualche regione efficiente lo si raggiunge a mala pena. Al Sud è tanto se si arriva a 50-60 mila lire al mese.

Lo Stato, a queste condizioni, si è arreso e ha deciso di vendere. Le Regioni avevano proposto tuttavia di inserire la massiccia in una riforma degli istituti da trasformare in enti pubblici economici, con adempimenti di bilancio che oggi non esistono. L'idea era sicuramente lucida. Ma proviene da un pulpito che, a sua volta, pecca di demagogia: l'ultimo esempio è l'attuale. Una legge dell'autunno scorso ha dettato l'obbligo alle Regioni di aggiornare i canoni delle case popolari, a partire dal 1° gennaio del 1994. Non risulta che, finora, alcuna Regione si sia messa in regola. E intanto gli inquilini so-

no sul piede di guerra invocando l'illegittimità costituzionale di questa norma.

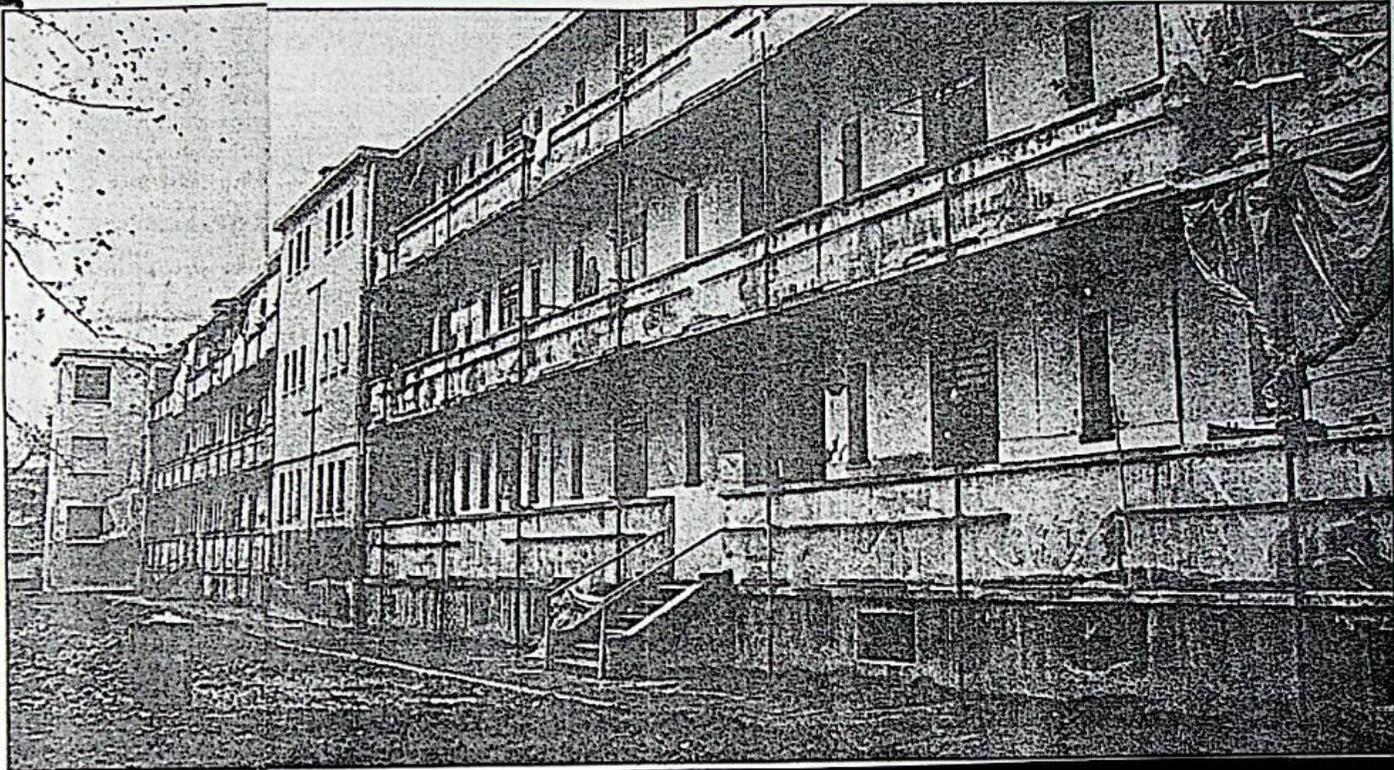
Tutta questa grande operazione rischia di essere per lo Stato una grande vittoria di Pirro. Quand'era presidente del Consiglio, Giuliano Amato si lanciò in un'affermazione che alla luce di oggi è del tutto ridicola: disse cioè che lo Stato poteva incassare dalla vendita delle case pubbliche 100 mila miliardi. I calcoli fatti sul patrimonio pubblico più «certo» e più consistente, quello degli Iacp, parlano di un incasso, per il primo anno, di circa 650 miliardi (70 milioni medi ad alloggio: il valore stabilito dalla Legge è quello catastale). Altri 1500 dovrebbero venire dalla vendita di alloggi degli enti previdenziali, Inps, Inpdap, Inail (che dovranno presentare i piani entro il 30 giugno). Poi ci sono tutti gli altri alloggi, quelli delle Poste, delle Ferrovie, dello Stato e dei Comuni. Ma in tutto l'incasso nel 1994 sarà abbastanza «miserico».

Bene: forse l'unico, vero pregio della legge è quello di obbligare questi proprietari a un censimento delle proprietà. Il vero dramma è rappresentato da Stato e Comuni, con patrimoni che affondano le radici in

storia lontana, anche 4-500 anni. Sono pochi i Comuni - sembra assurdo dirlo - che sanno ciò che possiedono. Ma non è comunque lontano dalla realtà - come suggerisce Eraldo Mazzuccato, coordinatore delle Regioni per l'edilizia residenziale pubblica - indicare la loro consistenza in ben più di 100 mila abitazioni (28 mila nella sola Milano, 50 mila nella Lombardia). Ma se il patrimonio di 826.514 alloggi Iacp frutterà il primo anno 650 miliardi, da altri 100 mila che cosa ci si può aspettare? Così lo Stato resterà senza case e con un pugno di soldi in mano.

Per giunta la legge, per errore o per malizia, consente agli ex profughi di acquistare alloggi costruiti negli anni 50 alla metà del prezzo originario di costruzione. Solo a Milano i fortunati sono 160, e potranno comperare delle case per 850 mila lire (sì, avete letto bene) dilazionabili in vent'anni. Tutte case concentrate nella zona di via Bianchi, che di recente sono state oggetto di costose sistemazioni. «Compereranno la casa a un prezzo inferiore a quello della porta blindata che vi è stata installata» osserva amaramente Mazzuccato.

Paolo Stefanato



Chi espropria il libero mercato

In tema di fiscalità e politica economica gli italiani hanno bisogno di capire bene da che parte stanno le forze e gli uomini politici che si presenteranno all'elezione nei prossimi mesi.

C'è confusione di idee e molti politici rimangono nell'equivoco: predicano a parole l'alleggerimento della pressione fiscale, ma nei fatti seguono linee di pensiero che conducono dalla parte opposta. Occorre considerare che non esiste solo una fiscalità diretta: che consiste nell'avocare alla mano pubblica risorse finanziarie private attraverso la leva del prelievo fiscale.

C'è anche una forma di fiscalità larvata: quella indiretta, consistente nello scaricare sul privato oneri di socialità che dovrebbero gravare solo ed esclusivamente sullo Stato.

Quando si espropria un terreno per un'utilità pubblica, ad un valore simbolico e non dietro equo indennizzo; quando si costringe il proprietario di una casa a tenerla in affitto ad un canone irrisorio per dar l'abitazione anche ai meno abbienti, in questi casi si pongono a carico dei contribuenti o peggio ancora di una categoria o di alcuni contribuenti oneri sociali che, in uno Stato moderno, evoluto e di cultura occidentale, dovrebbero essere fronteggiati dalla collettività costituita nella sua forma istituzionale, cioè dallo Stato medesimo. I relativi oneri debbono essere sostenuti non solo dai risparmiatori che hanno investito nella casa e nei beni immobili ma da tutti i contribuenti e proporzionalmente anche da quelli che hanno investito ad esempio in titoli, valori, depositi bancari, merci tenute in magazzino per il proprio commercio, liquidazioni di fine rapporto di lavoro ed altro. Mentre viceversa tutti costoro sono soggetti solo a forme di fiscalità diretta.

Ma l'invasione pubblica nei confronti del privato, in campo economico, si manifesta anche attraverso un'altra forma di fiscalità indiretta. È il caso delle agevolazioni e degli sgravi fiscali concessi ad personam; vale a dire in singole occasioni e

per specifici soggetti. Ne abbiamo avuto qualche recente esempio con l'intervento finanziario del governo a favore della Rai per oltre 1.100 miliardi in due anni, buona parte dei quali mediante agevolazioni fiscali. Tangentopoli ha portato alla ribalta il provvedimento legislativo di esenzione fiscale varato in occasione della vicenda Enimont. Ebbene, in tutti questi casi, siamo in presenza di entrate sottratte al Fisco. Voci che dovrebbero rientrare nel capitolo dell'economia pubblica ed essere contabilizzate nel bilancio dello Stato come introiti fiscali. Ma che con il procedimento della agevolazione preventiva invece della eventuale contribuzione specifica sotto forma di trasferimento, non è possibile molte volte neppure quantificare in astratto.

Ci sono nel nostro panorama politico forze e uomini che a parole propugnano il libero mercato, i principi dell'iniziativa privata ed i tetti fiscali. Poi, nei fatti, sostengono l'esproprio, l'equo canone, ed altre forme di assistenzialismo soddisfatto a spese di una sola parte sociale. Attenzione: è una posizione questa che può anche andar bene a chi per esempio vende automobili, elettrodomestici o generi alimentari. Perché non si sente toccato e può pensare che questi beni non saranno mai soggetti ad un prezzo per cost dire amministrato dallo Stato.

Ma è pur sempre una posizione pericolosa perché in alcuni campi vuol mantenere, in un mercato che dovrebbe tendere al maggior equilibrio dei valori tra offerta e domanda, tra disponibilità e bisogno (per poter competere, sullo stesso piano con gli altri mercati occidentali) principi di profondo squilibrio tra questi stessi fattori. Principi dettati ai tempi dell'emergenza da necessità di natura transitoria e che potevano aver luogo in un regime economico instabile: non già in un regime economico, quale l'odierno, che si vorrebbe informato, in massimo grado a criteri di stabilità.

Achille Lineo Colombo Clerici
(Presidente Assoedilizia)