

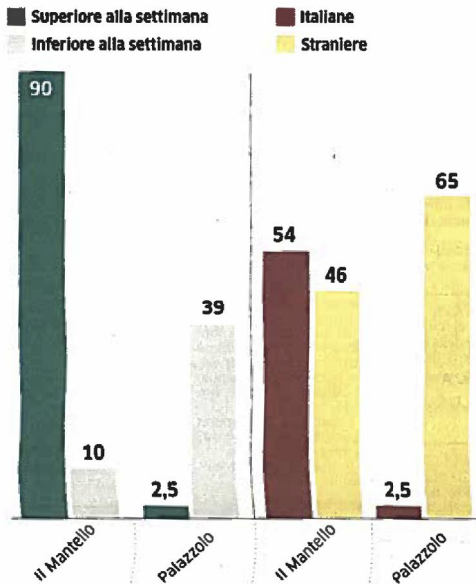
-1,4%



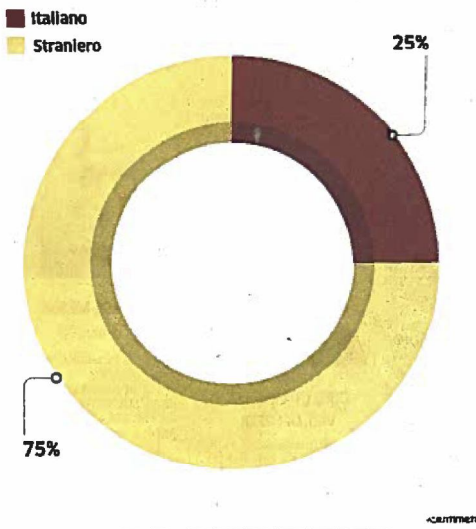
Il calo dei canoni di locazione

Secondo l'ufficio studi di Tecnocasa nei capoluoghi di provincia la contrazione è stata dell'1,4% per i monolocali, dello 0,9% per i bilocali e dello 0,5% per i trilocali. Ma la causa dei tanti appartamenti sfitti in città non è tanto la scarsa redditività dei canoni, quanto il timore di non riuscire a tornare garantirsi il possesso in caso di morosità alla scadenza del contratto. La situazione, secondo gli esperti, è ulteriormente esasperata dall'eccessiva rigidità dei contratti, che non consentono soluzioni più elastiche e più aderenti a una realtà in continua mutazione

LA COMPONENTE FEMMINILE, DIVISA PER STRUTTURA



LA COMPONENTE MASCHILE, DIVISA PER CITTADINANZA



«Gli affitti bloccati dal timore di trovare inquilini inaffidabili»

Le case vuote. Gli esperti del settore: i proprietari preferiscono un immobile inutilizzato piuttosto che dover affrontare spese e difficoltà per riaverlo

TIZIANA SALLESE

Canoni d'affitto in calo (secondo l'ufficio studi di Tecnocasa nei capoluoghi di provincia la contrazione è stata dell'1,4% per i monolocali, dello 0,9% per i bilocali e dello 0,5% per i trilocali), desiderio di maggiori garanzie sull'affidabilità dell'inquilino, contratti di locazione troppo vincolanti, difficoltà eccessive a ritornare in possesso del bene nel caso di morosità o di scadenza del contratto.

Sono molteplici i motivi per cui spesso un immobile resta sfitto, o addirittura, perché il proprietario decida volontariamente di non metterlo sul mercato preferendo così lasciarlo vuoto e inutilizzato. «La platea di chi affitta un immobile di sua proprietà è molto variegata - ricorda Giuliano Olivati, presidente Fiaip Bergamo - non ci sono solo i grandi proprietari di immobili, ma anche il cittadino che, vuoi perché ha ereditato, vuoi perché è riuscito a comprarsi una seconda casa, decide di mettere a reddito l'immobile con l'obiettivo di avere una piccola entrata sicura ogni mese. Ed è proprio questa categoria di persone che più teme di incappare in inquilini poco affidabili, ma soprattutto di dover stipulare contratti d'affitto impegnativi dal punto di vista della durata».

«Fino a prima della crisi - conferma Gianfederico Belotti, direttore dell'osservatorio immobiliare bergamasco Valore Casa - c'era la tendenza a comprare una seconda casa, perlomeno un bilocale ben posizionato, accendendo un mutuo che si sarebbe pagato da solo con l'affitto. Era un modo per fare un investimento sicuro nel tempo. Oggi non è più così, sia perché i canoni d'affitto sono scesi, e quindi non sempre garantiscono la possibilità di pagare la rata del mutuo, sia perché a causa della crisi è sempre più facile incappare in conduttori morosi o che lasciano l'immobile senza aver pagato le spese condominiali e, magari, anche l'ultima trimestralità».



Troppi appartamenti sfitti in città, il mercato fatica a riprendere, e non solo per il costo del canone

Ecco spiegato il perché di molti appartamenti sfitti che non vengono messi sul mercato, preferendo quindi lasciarli vuoti piuttosto che affrontare l'incognita di un affittuario. Al tempo stesso vengono messi in vendita appartamenti il cui affitto non si reputa più interessante. A detta però degli esperti del settore il mattone a reddito resta un'enorme sicurezza, soprattutto in momenti come questi in cui dall'oggi al domani capita che un membro della famiglia resti senza lavoro. Ecco che un'entrata, seppur contenuta, costituisce una scorta di sicurezza. «Il mattone a reddito è conveniente - sottolinea Olivati - e potrebbe esserlo ancora di più se ci fossero due condizioni. La prima è che venga liberalizzato il canone e la sua durata. A questo proposito bisogna dire che una liberalizzazione del canone non vuol dire necessariamente un aumento dello stesso. Anzi, facilmente succederebbe il contrario. Più immobili in affitto sul mercato deter-

minano, per la legge della domanda e dell'offerta, un calmieramento del canone. In secondo luogo devono essere velocizzate le pratiche per lo sfratto degli inquilini morosi o in caso di contratti di locazione scaduti».

«La cedolare secca - ricorda invece Gianfederico Belotti - che ha fissato la tassazione di un immobile affittato al 20% - ha dato una spinta notevole all'affitto. Peccato solo che non si possa applicare alle società, ma solo ai privati. Oggi poi un conduttore serio e affidabile contribuisce ad aumentare il valore dell'immobile, nel caso in cui lo si voglia vendere a chi decide di acquistarlo proprio per tenerlo a reddito».

Il nuovo arrivato

«Il primo mese il più difficile»

dopo una vita «regolare». Questo è uno dei motivi che portano le persone in difficoltà a rifiutare o a rimandare l'aiuto dei servizi di supporto. Questa una delle testimonianze raccolte dal ricercatore: «La prima sera al Galgario è stato un disastro, la mia fidanzata si è messa a piangere appena ha visto dove ero finito, perché ha visto uno che è arrivato ubriaco che è caduto lì davanti... Il primo mese è stato molto difficile, il c'è tanta gente con problemi di alcol e droga, gente completamente inaffidabile, lo cercavo di non dare confidenza a nessuno... Diciamo che il primo vero impatto, venendo da una situazione diversa, da quella della casa, è stata davvero difficile».



L'impatto con una struttura come un dormitorio pubblico può essere molto problematica per chi si accosta alla vita di strada

Lo sguardo oltre

«Il futuro? Una fatica bestiale»

Un lavoro, un reddito sicuro, ma anche relazioni stabili, una rete sociale di sostegno e di protezione. Sono gli obiettivi proposti alle persone senza dimora intercettati nei dormitori cittadini, ciascuno con il carico della sua storia personale. «Quello che vedo nel mio futuro - ha detto ai ricercatori una delle intervistate - è una fatica bestiale, perché con la situazione del lavoro che c'è adesso devi faticare come un animale per

campare il giusto... Dovrò fare pulizie, pulizie e pulizie per farmi sfruttare! E vedo ancora la Caritas, per un bel po' di anni, anche se ormai stiamo diventando in tanti ad averne bisogno, e anche la Caritas ormai non ci sta più dietro...». «Nel mio futuro vedo tanto vuoto - le fa eco un'altra - perché io a volte ci penso anche a questo, qui dopo un po' diventa come una famiglia: facciamo colazione assieme, dormiamo tutte assieme; la risatina prima di addormentarti, le chiacchiere, il confrontarsi, sono cose che non ti danno il senso di solitudine e così non vai giù, altrimenti vuoi proprio dire che non stai bene tu con gli altri...».

La vita dopo

«Uscito, non sapevo dove girarmi»



Si chiamano reti sociali le relazioni tra un individuo e le persone con cui entra regolarmente in contatto. Possono essere formali (legami

con le istituzioni) e informali (i legami tra amici, per esempio). Le persone senza dimora soffrono di carenza di reti sociali, spesso sono esclusi dalla relazione con enti istituzionali, come le assistenze sociali o i servizi del Sistema sanitario nazionale, e dispongono di una rete di amici ridotta, o inesistente. D'altro canto, le reti sociali sono una risorsa preziosa nell'attuare lo stress associato alla condizione di homeless: «All'inizio non sapevo niente, appena uscito la mattina dai dormitori non sapevo dove girarmi, poi un ragazzo mi ha detto i posti che lui frequentava, il Patronato, la biblioteca, il centro, il bar e ho iniziato a fare come lui, nessuno prima mi aveva detto niente!».