

## **Lotte sociali/autodeterminazione: la Catalogna mette il freno agli affitti**

Marco Santopadre

Collaboratore di *Berria egunkaria* e de *il manifesto*

Il risultato del voto del *Parlament* di Barcellona del 9 settembre 2020 è stato salutato con soddisfazione dal *Sindicat de Llogateres*, (il Sindacato degli Inquilini), dai movimenti per il diritto all'abitare e dalle varie realtà che in Catalogna si battono contro il caro-affitti e gli sfratti.

Quel giorno infatti, con 71 voti a favore e 63 contrari, l'assemblea legislativa catalana ha approvato la *Proposició de Llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge*, un provvedimento che pone un tetto al mercato libero delle abitazioni.

Il testo fissa un limite agli affitti nei 60 comuni catalani con più di 20.000 abitanti, che da almeno dieci anni vivono una vera e propria emergenza abitativa a causa della gentrificazione e nei quali vivono 5 dei 7 milioni di abitanti della Comunità Autonoma. Il boom turistico e la bolla speculativa hanno convinto molti proprietari di appartamenti a destinarli agli affitti brevi. Soprattutto grandi cordate imprenditoriali e finanziarie, complici piattaforme come Airbnb e il far-west normativo, hanno fatto incetta di case per destinarle al mercato turistico spingendo in alto i prezzi degli affitti e sottraendo sempre più alloggi ai lavoratori e alle famiglie alla ricerca di contratti di lunga durata. Per non parlare degli edifici trasformati in alberghi o apart-hotel. Secondo il rapporto

dell'Osservatorio Metropolitano sulla casa di Barcellona<sup>1</sup> (O-HB), circa un terzo dei 265.444 appartamenti in affitto a Barcellona appartengono a grandi proprietari, persone o imprese che possiedono più di dieci case.

Come ricordano Portelli e Serri in un dettagliato intervento, "ci sono sedicimila appartamenti turistici a Barcellona (di cui undicimila legali), mentre le case popolari, secondo fonti del Comune stesso, sono solo seimila e quattrocento in tutta la città"<sup>2</sup> che conta più di 1,3 milioni di residenti.

Dal 2013 al 2019 gli affitti sono passati da 681 a 978 euro, aumentando notevolmente anche a diversi chilometri di distanza dai centri storici, a fronte di salari rivalutati nello stesso periodo dieci volte meno. Il fenomeno è grave soprattutto a Barcellona e nella sua area metropolitana; secondo i dati forniti dal già citato *Observatori Metropolità de l'Habitatge*, le famiglie sono costrette a spendere mediamente il 45% del loro reddito per sostenere un affitto.

La nuova legge stabilisce che i canoni fissati dai nuovi contratti così come quelli derivanti dai rinnovi non possano superare gli indici stabiliti dalla *Generalitat* – il governo regionale – sulla base di variabili come la metratura, la posizione, l'anno di costruzione dello stabile, la presenza di servizi condominiali ecc. Per poter attivare gli "affitti regolari", in ognuno dei comuni interessati, deve verificarsi almeno una di queste tre condizioni: il prezzo dell'affitto deve essere cresciuto più della media, gli inquilini spendere per la locazione più di un terzo del salario, negli ultimi cinque anni i canoni essere cresciuti più di tre punti rispetto all'indice fissato dalla *Generalitat*. I proprietari il cui nucleo familiare guadagni meno di 1.900 euro al mese (affitto percepito compreso) non sono obbligati a congelare il prezzo, ma non devono comunque superare il tetto massimo stabilito.

Il testo fissa inoltre una serie di sanzioni pecuniarie – da 3.000 a 90.000 euro – per i proprietari inadempienti.

---

<sup>1</sup> Observatori Metropolità de l'Habitatge, *Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona. 2019-2020*, Lab\_Propietat\_2019-2020-VF.pdf (ohb.cat).

<sup>2</sup> S. Portelli, V. Serri, "Controllo degli affitti in Catalogna. Una vittoria del movimento contro gli sfratti", *NapoliMonitor*, 23 settembre 2020.

La legge è il risultato di un lungo braccio di ferro politico e di una lunga serie di mobilitazioni da parte delle realtà sociali attive nella promozione del diritto alla casa e ovviamente ha suscitato le rimostranze delle organizzazioni dei proprietari, delle agenzie immobiliari (una lobby potente in un paese in cui l'economia è trainata dal mattone e dal turismo) e delle correnti politiche neoliberaliste.

L'approvazione del dispositivo legislativo è avvenuta grazie ad una duratura opera di pressing sul *Parlament* e sulla classe politica, resa possibile dalla sinergia venutasi a creare tra le iniziative del *Sindicat de Llogateres* e dei movimenti per il diritto all'abitare, la mobilitazione di partiti e movimenti politici e territoriali, e la solidarietà da parte di circa 4.000 entità sociali, economiche e culturali che hanno sostenuto il progetto di legge. L'ampio e trasversale coinvolgimento di soggetti sociali - organizzazioni, associazioni, comitati, sindacati – molti dei quali abitualmente estranei alla rivendicazione specifica, ha alla fine convinto alcuni settori liberal-conservatori dello schieramento catalanista, maggioritario nel *Parlament*, a rinunciare all'ostruzionismo attuato in una prima fase. Inizialmente il progetto di legge presentato dal Sindacato degli Inquilini poteva contare sul sostegno della CUP (Candidature di Unità Popolare, sinistra independentista e anticapitalista), di En Comú Podem (sinistra federalista, costola catalana di Unidos Podemos), di ERC (Esquerra Republicana de Catalunya, centrosinistra independentista) e di Junts per Catalunya (centrodestra independentista). Durante il dibattito parlamentare, però, quest'ultima formazione, nata su iniziativa dell'ex *President* catalano Carles Puigdemont attualmente in esilio a Bruxelles, ha presentato alcuni emendamenti che snaturavano la proposta di legge. La pressione e la mobilitazione del *Sindicat de Llogateres* e dei movimenti sociali hanno ottenuto il ritiro degli emendamenti e l'approvazione del testo. Contro hanno votato però non solo le formazioni del campo nazionalista spagnolo – Socialisti, Popolari e *Ciutadans* – ma anche due partiti del fronte catalanista, interni alla maggioranza di governo: *Demòcrates*, cristiano liberali independentisti presentatisi alle ultime elezioni in coalizione con ERC, e il PdeCat, il Partito Democratico Catalano, formazione di centrodestra nazionalista maggioritario nel *Parlament*.

Lo scontro parlamentare ha diviso quindi la maggioranza parlamentare independentista/nazionalista e parzialmente rimescolato i due fronti a partire da valutazioni di ordine ideologico/politico. Rilevante è stato l'opposto comportamento sulla legge sugli affitti del PdeCat e di JxCat, entrambi provenienti dalla stessa famiglia politica - il centrodestra regionalista per decenni egemone nello scenario politico catalano – e da poco protagonisti di una traumatica separazione. Da notare, inoltre, che i socialisti catalani, al governo con *Podemos* sia a livello statale sia nell'amministrazione comunale di Barcellona a sostegno di Ada Colau (ex portavoce delle *Plataformas de Afectados por la Hipoteca*<sup>3</sup> prima di diventare sindaca), hanno fatto fronte comune con le destre liberiste e conservatrici pur avendo il governo Sánchez promesso una norma per la regolazione degli affitti a livello statale.

Durante l'estate scorsa vari esponenti socialisti catalani, compreso il vicesindaco di Barcellona Albert Batlle, si erano sommati alle forze di destra nella richiesta di misure che rendessero gli sfratti e gli sgomberi più semplici e più celeri in una città dove non passa giorno in cui la forza pubblica – i *Mossos d'Esquadra* e la Polizia Locale – non intervenga con violenza per sfrattare famiglie non più in grado di pagare affitti vertiginosi, difese dai picchetti dei comitati di quartiere e dei sindacati degli inquilini.

Se i liberali di JxCat, contrariamente ai “progressisti” del PSC, hanno invece votato a favore del provvedimento lo si deve anche alla dinamica sociale e politica derivante dalla vasta e duratura mobilitazione per l'autodeterminazione e l'indipendenza.

Già nel 2016, d'altronde, “il Tribunal Constitucional aveva bloccato una legge catalana contro gli sfratti, e quella che impediva alle banche di mantenere edifici vuoti. Più di recente, il PP ha fatto ricorso contro un'altra legge della Generalitat, che obbligava i grandi proprietari immobiliari ad aumentare la durata dei contratti di

---

<sup>3</sup>PAH, comitati nati a partire dal 2009 per coordinare la resistenza dei proprietari di case non più in grado di pagare i mutui a causa dell'impennata dei licenziamenti e della povertà dovuta alla crisi finanziaria.

affitto protetto da tre a sette anni, e ad offrire un contratto calmierato agli inquilini vulnerabili”<sup>4</sup>.

La dinamica popolare e partecipativa innescata dal repentino orientamento indipendentista della maggioranza sociale catalana a causa della crisi del 2008/2009 ha messo al centro della rivendicazione di autodeterminazione contenuti di natura sociale, anche grazie al protagonismo della sinistra anticapitalista e dei movimenti popolari interessati ad una messa in discussione degli assetti economici, ideologici e politici e non solo del rapporto della Catalogna con il Regno di Spagna<sup>5</sup>. Questa dinamica ha spesso trascinato con sé su posizioni progressiste – per convenienza o convinzione – anche realtà politiche di natura liberale e socialdemocratica che in nome della messa in discussione della legalità statale e della priorità accordata dalle istituzioni catalane al soddisfacimento delle necessità sociali, economiche e ambientali della popolazione, hanno assunto posizioni inimmaginabili fino a qualche anno fa<sup>6</sup>.

La capillare mobilitazione politica e sociale è riuscita così a rintuzzare le argomentazioni contrarie alla regolazione degli affitti che peroravano la causa del principio di autoregolazione del libero mercato sulla base dell'equilibrio tra domanda e offerta. L'approvazione del provvedimento si basa infatti sul riconoscimento, per quanto implicito, del fatto che il meccanismo del libero mercato sia insufficiente a garantire le necessità basilari della popolazione, il che rende necessario un intervento regolatore da parte del legislatore e delle amministrazioni al fine di evitare la violazione di un diritto basilico.

Un importante risultato raggiunto dai movimenti è stato il loro riconoscimento, all'interno del testo, come interlocutori delle istituzioni e delle associazioni dei proprietari, e come soggetti mediatori nei conflitti tra questi ultimi e gli affittuari che possano sorgere in conseguenza della concreta applicazione della norma. I movimenti sociali hanno già fatto sapere che considereranno le garanzie per gli affittuari stabilite dalla nuova legge come una base dalla quale partire per ottenere ulteriori avanzamenti e non un limite, un tetto al quale conformarsi<sup>7</sup>.

D'altronde l'approvazione della Proposta di Legge è avvenuta in un contesto di pauperizzazione crescente determinata dall'emergenza Covid e dalla sua gestione da parte delle istituzioni statali e locali, le quali, a fronte di un'impennata dei licenziamenti di lavoratori dipendenti e di fallimenti di piccole imprese, non hanno voluto o non sono riuscite a garantire un reddito di emergenza universale che impedisse l'aumento vertiginoso della povertà.

Sul provvedimento, così come già accaduto ad altre leggi di natura sociale varate negli ultimi anni dal *Parlament* catalano a maggioranza indipendentista<sup>8</sup>, pende ora la “spada di Damocle” della sospensione da parte del Tribunale Costituzionale spagnolo, al quale si è rivolto con un ricorso – presentato nel giugno del 2021 - il governo centrale spagnolo di Pedro Sánchez, pressato dalle forze politiche e imprenditoriali contrarie. Se i Popolari e le associazioni dei proprietari hanno denunciato la presunta violazione della sacralità della proprietà privata, lo stesso Partito Socialista, che guida l'esecutivo statale, ha affermato di giudicare incostituzionale il provvedimento e ha chiesto quindi al massimo organo legislativo di bloccarlo.

L'eventualità di un annullamento della nuova legge spinge il Sindacato degli Inquilini, le PAH e i movimenti sociali in genere a tenere alto il livello di organizzazione e di mobilitazione, ovviamente ridotti in questi mesi a causa della pandemia e dei provvedimenti emergenziali che, in nome del contrasto al virus, hanno anche

---

<sup>4</sup>S. Portelli, V. Serri, *ivi*.

<sup>5</sup> M. Santopadre, *La sfida catalana. Cronaca di una rivoluzione incompiuta*, Pgreco, Milano, 2018, pp. 57-89.

<sup>6</sup> M. Santopadre, *Sinistra, democrazia, sovranità, nazione: una relazione difficile* in A. Barile, *Il secondo tempo del populismo*, Momo Edizioni, Roma, 2020, pp. 156-163.

<sup>7</sup> J. Ojeda Caba, A. Barquer, “La Llei de Regulació de Lloguers, una triple victòria del moviment per l'habitatge”, *Catarsi-Magazine*, 15 settembre 2020.

<sup>8</sup> M. Santopadre, *La sfida catalana. Cronaca di una rivoluzione incompiuta*, Pgreco, Milano, 2018, pp. 158-161.

limitato il diritto di riunione e manifestazione.

Nel frattempo, la contrazione del mercato immobiliare determinato dal crollo del turismo e dalla forte riduzione della presenza a Barcellona e nella sua cintura degli studenti fuorisede hanno convinto un certo numero di proprietari a orientarsi verso la locazione a lungo termine o la vendita.

L'impugnazione da parte del governo di Madrid è arrivata proprio quando la legge ha cominciato, almeno apparentemente, a dare i primi frutti. I dati ufficiali resi noti dalla *Generalitat de Catalunya* all'inizio di luglio affermano che rispetto allo stesso periodo del 2020, i prezzi degli affitti nel primo trimestre del 2021 sono scesi mediamente del 4,8% nei comuni dove è stata adottato il provvedimento di regolazione, mentre sono saliti mediamente dell'1,2% negli altri. Nei tre municipi catalani più popolosi il fenomeno è ancora più marcato: a Barcellona, la differenza è dell'8,3%, a Terrassa dell'8,5% e a L'Hospitalet de Llobregat del 6,3%. Inoltre, nonostante i detrattori del provvedimento ed alcuni esperti avessero avvertito sul rischio che la legge sulla regolazione degli affitti avrebbe causato una diminuzione della disponibilità di alloggi, i dati affermano esattamente il contrario. Nella comunità autonoma catalana, durante il primo trimestre dell'anno in corso sono stati firmati 43.239 contratti di locazione contro i 36.359 dello stesso periodo del 2020; anche se di poco, l'aumento è più marcato nei municipi dove è in vigore la regolazione dei prezzi rispetto a quelli dove il meccanismo non è in vigore.