



## Il caso Policlinico

di **Simona Ravizza**

Il sogno degli inquilini di via Paolo Sarpi e via Bramante è di riscattare i 67 appartamenti in cui abitano da una vita con un progetto di *housing sociale* da promuovere come comitato Ca' Sarpi. Un po' come fanno certi operai quando si riuniscono in cooperativa per rilevare la fabbrica in crisi e salvare il posto di lavoro. L'iniziativa si pone come alternativa al piano del Policlinico, proprietario delle case: «Ci vogliono sfrattare — denuncia —. E noi non ci stiamo».

L'*housing sociale* è il termine con cui vengono indicate le operazioni di edilizia che hanno lo scopo di offrire alloggi in affitto a prezzi calmierati, inferiori del 25-30% rispetto a quelli di mercato. Nel novembre 2014, proprio nel segno di un intervento di *housing sociale*, il patrimonio immobiliare dell'ospedale di via Sforza — frutto di lasciti e donazioni secolari dal valore di 310 milioni di euro — è confluito in un fondo: il 61% delle quote è ancora dell'ospedale di via Sforza, il 34% è stato acquistato da Cassa Depositi e Prestiti per 110 milioni di euro, il 5% da Fondazione Cariplo per 17,5 milioni. Allora il gestore era Polaris Real Estate, oggi è Investire in cui l'sgr è confluita. Il progetto nacque su iniziativa del Policlinico con l'obiettivo di fare cassa, per avere 200 milioni per la costruzione del nuovo ospedale. Nel piatto sono stati messi 200 alloggi dentro la Cerchia dei Bastioni da vendere, per altri 600 è stata assicurata la destinazione di *housing sociale*. L'obiettivo: dare una connotazione anche etica al progetto, dal momento che in gioco ci sono immobili lasciati al Policlinico a scopo di beneficenza. Ma adesso la mobilitazione degli inquilini solleva il dubbio che in ballo ci sia più che altro una speculazione immobiliare, tuttora negata con forza dai vertici dell'ospedale che hanno sempre

# Il patto tra inquilini: compriamo le case per evitare lo sfratto

## Il comitato di via Sarpi pensa a un maxi-bond Operazione da 8 milioni per 67 appartamenti

assicurato che gli abitanti rientreranno nelle case una volta ristrutturate.

Gli appartamenti sono ai civici 7, 14, 16, 20 e 22 di via Sarpi e al 13 e 33 di via Bramante. Il D-Day è oggi. Con l'aiuto dell'avvocato Maria Agostina Cabiddu, docente di diritto amministrativo al Politecnico di Milano, il comitato Ca' Sarpi incontrerà un possibile advisor finanziario. Il tentativo è di

trovare almeno 8 milioni di euro per potere avanzare una proposta concreta ai vertici dell'ospedale. Il presidente del cda è Marco Giachetti. Dal punto di vista finanziario, il meccanismo consiste nel lanciare sul mercato dei *covered bond*, ossia obbligazioni garantite, il cui funzionamento ricalca quello delle vecchie cartelle fondiarie: a fronte dell'erogazione di un mutuo che

gli inquilini si intestano, la società finanziaria emette obbligazioni con tassi inferiori o uguali ai titoli di Stato che saranno poi venduti. Ovviamente, il difficile sarà poi convincere il Policlinico. «Negli ultimi mesi sono venuti da noi

agenti della Qls, società che si occupa tra l'altro di morosità, insolvenze e pratiche di sfratto. Ci hanno detto che, siccome abbiamo il contratto scaduto o in scadenza, avremmo dovuto andarcene, come già hanno fatto altre 50 famiglie: in alternativa ci hanno offerto alloggi del Policlinico in via delle Ande o a Bonola — dice Guido Parazzoli, pubblicitario, 54 anni, portavoce del comitato Ca' Sarpi —. Ma noi vogliamo restare a vivere qui, dove siamo da una vita». Il 15% degli inquilini è tra i 30 e i 50 anni, il 56 tra i 50 e i 70, il 29% oltre i 70 anni. L'affitto oggi va dai 41 euro al metro quadro per i contratti più vecchi, fino ai 69 euro dei contratti più recenti, ma le case spesso non sono in buone condizioni e ciascuno se le sistema a proprie spese. I prezzi di mercato in zona sono il triplo.

sravizza@corriere.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

maggioranza di centrosinistra. Bisogna aspettare luglio del 2017 per avere l'ok da parte del Comune. Intanto continua la trattativa tra la società delle Poste e il Comune. Di mezzo c'è un piano di attuazione. Palazzo Marino presenta delle osservazioni. Le principali riguardano il nodo delle viabilità visto la collocazione dell'ecomostro ai piedi del cavalcavia Bacula. C'è stata una lunga trattativa che si è sbloccata con la decisione da parte delle Ferrovie dello Stato, proprietario dello Scalo Farini, di concedere un tratto stradale che dovrebbe risolvere il problema della viabilità. Il nuovo progetto dovrebbe limitare le volumetrie rispetto alle attuali e limitare l'uso al commerciale e al terziario. Niente residenziale. Attualmente sono ancora in corso le bonifiche dell'amianto e si sta lavorando alla bonifica del suolo, dovuto alla presenza di alcuni depositi. Subito dopo si passerà alla demolizione.

«È una notizia che il quartiere aspettava da anni e per cui l'amministrazione ha dialogato lungamente con la proprietà — spiega l'assessore all'Urbanistica, Pierfrancesco Maran — Non appena possibile racconteremo insieme alla città il progetto che rigenererà un'area oggi problematica ma dalle grandi potenzialità. La lotta agli edifici abbandonati è una delle priorità individuate dalla proposta di piano di governo del territorio in discus-

sione in Consiglio comunale. Il documento definisce forti penalità in termini di diritti volumetrici per i proprietari che non provvedano all'abbattimento o non presentino un progetto di riqualificazione dell'edificio entro 18 mesi dall'approvazione del Pgt». La piaga degli edifici abbandonati in città riguarda quasi duecento «buchi neri». Laddove lo spauracchio dell'esproprio non ha funzionato, forse riuscirà il rischio per i privati di vedere volatilizzarsi i diritti volumetrici — e quindi le aspettative di guadagno — sulle aree lasciate in stato d'abbandono. La tagliola s'abbatterà sulle potenzialità di sviluppo futuro di quelle aree oggi degradate che i privati si ostineranno a trascurare, senza intervenire immediatamente per risolverle. La novità non è però una sconfessione dell'articolo 12 del Regolamento edilizio: la norma ideata dalla giunta di Giuliano Pisapia che prevede solleciti, diffide, l'intervento diretto del Comune al posto della proprietà, fino ad arrivare all'«esproprio». «Anzi, semmai è un'evoluzione — assicura l'assessore Maran — e si basa anche su quell'esperienza che sul lato pratico ha però registrato alcune difficoltà».

### Le date

● Il palazzo ai piedi del cavalcavia Bacula, di proprietà di Europa gestione immobiliare (Egi), società di Poste



italiane era stato dismesso nel 2000

● Nell'ottobre del 2011 l'immenso spazio era stato messo in sicurezza

● Ora, dopo oltre sette anni, sono iniziati i lavori di recupero

© RIPRODUZIONE RISERVATA



MILAN  
ANTIQUES  
ART GALLERY

## COMPRIAMO ANTIQUARIATO CHIAMATECI CON FIDUCIA

MASSIME VALUTAZIONI DI MERCATO PER  
DIPINTI SCULTURE - OGGETTI - ARGENTI - OROLOGI  
ANTICHI E DA POLSO - MOBILI - CORALLI - VASI  
ANTIQUARIATO CINESE - OGGETTI E INTERE COLLEZIONI

VISITE E STIME GRATUITE IN TUTTA ITALIA  
PAGAMENTO IMMEDIATO

GIUSEPPE RENGA

Chiamate ora 0229404067 - 3662441685 - 34479339  
renga.milan@gmail.com - www.milaneantiques.com  
Milán & Antiques SRL - Via Carlo Pisacane 59, 20129 Milano