

Milano - Domenica 19 Marzo 2023

Edilizia popolare, nuova società

e affitti calmierati per i fragili

La strategia del Comune: 10 mila alloggi in 10 anni. Aiuti per chi ha redditi medi

Una nuova società per gestire le case popolari, 10 mila nuovi alloggi di edilizia residenziale entro dieci anni e soprattutto un canale riservato per gli affitti calmierati in favore dei lavoratori dal reddito fragile. Sono alcuni degli elementi della «nuova strategia per la casa» del Comune, elaborata dall'assessore Pierfrancesco Maran con l'obiettivo dichiarato di «riportare il tema dell'abitare al centro dell'iniziativa pubblica». Si tratta di un documento di 133 pagine che verrà illustrato domani al Forum dell'Abitare e che — nelle intenzioni di Maran — dovrebbe approdare in Consiglio comunale per poi sfociare in interventi esecutivi da parte del governo cittadino, dopo che nei giorni scorsi lo stesso assessore alla Casa aveva presentato un'operazione «pilota» per riservare una quota di alloggi ai lavoratori a basso reddito.

«A Milano oltre il 10% della popolazione vive in case pubbliche, un dato straordinario se pensiamo che nessuna altra città raggiunge la metà dell'offerta — è una delle premesse del dossier —. Tuttavia questo patrimonio, in parte di proprietà del Comune, in parte della Regione, è spesso fatiscente e causa un disavanzo strutturale dal punto di vista finanziario anche perché non riceve sussidi pubblici per la sua gestione. Infatti il Comune integra a queste risorse circa 100 milioni l'anno. Sul fronte regionale, negli ultimi 20 anni la leva principale di finanziamento è stata la cessione di patrimonio che ne ha portato, nella Città metropolitana, la progressiva riduzione da 100 mila a 70 mila unità immobiliari di proprietà Aler». È un sistema che a oggi non ha prospettive — conclude l'assessore — ma non esiste nemmeno un dibattito pubblico che ne discuta». E nel documento, che si propone l'obiettivo di riaprire la riflessione, è contenuta anche l'ipotesi di una nuova governance attraverso lo strumento di un «società casa».

Il punto di partenza è il panorama attuale: «Il dato odierno della quota di case pubbliche a Milano consiste nel 10% delle unità abitative cittadine — si legge — e si attesta intorno alla metà della media europea che è pari a circa il 20% e nel doppio del massimo nelle altre città italiane». Quindi è «più che mai necessaria una strategia» per raggiungere il target del 30% del totale del mercato, per poter così «rispondere alle esigenze abitative ormai trasversali a quasi tutte le fasce di popolazione». Tradotto, sempre secondo la linea tracciata dal documento di Pierfrancesco Maran, significa politiche a sostegno di un mix equilibrato tra l'edilizia popolare e sociale, per andare incontro non soltanto alla domanda della popolazione «povera» ma anche di «quella fascia "grigia" di popolazione spesso ignorata perché troppo "ricca" per l'edilizia popolare e senza le necessarie disponibilità economiche per competere nel libero mercato».

Per questo il Comune punta a passare, entro il 2030, da 22 mila a 25 mila unità abitative «realmente fruite», offrendo 10 mila nuovi alloggi di edilizia residenziale sociale, «anche utilizzando aree conferite dal Comune stesso e il patrimonio abitativo inutilizzato e da ristrutturare» e «di rigenerare aree pubbliche in Lombardia in sinergia con altri enti pubblici, al fine di attivare una strategia a scala metropolitana».

A guidare questa transizione dovrebbe essere un nuovo strumento amministrativo, la «Società Casa», pensata per gestire le due tipologie di inquilini, per ottimizzare manutenzioni ordinarie e gestione sociale e per affrontare pagamenti e morosità, che hanno forte impatto sui bilanci comunali. Un obiettivo è attrarre investimenti da parte di altri soggetti pubblici e privati. Il modello è quello francese di Paris Habitat, società succeduta all'ufficio pubblico per gli alloggi economici di Parigi, con una gestione condivisa tra la scala cittadina, regionale e nazionale e finanziamento dei piani immobiliari che attinge a enti e banche. Per questo la gestione della nuova società «potrà essere affidata a soggetti terzi indipendenti e qualificati». Ma prima che tutto ciò possa anche solo iniziare, occorre l'approvazione politica.

Giampiero Rossi