

LA CRESCITA NON BASTA PERÒ A FRONTEGGIARE L'EMERGENZA ABITATIVA

Le novemila case in housing sociale

Sono circa 9mila le abitazioni in housing sociale in città. Case ad affitti calmierati, con patti di futura vendita o in edilizia convenzionata che provano a rispondere alla richiesta di casa. Ma che non riescono a far fronte all'emergenza abitativa che ha toccato punte record. Sono infatti 243 le famiglie milanesi che nel 2015 sono state riconosciute "morose incolpevoli" e alle quali è stato sospeso lo sfratto. Comune e Prefettura, assieme al Tribunale, hanno deciso di cambiare le regole per rendere più efficace il sostegno.

CARRA E DE VITO ALLE PAGINE II E III

L'inchiesta. Ristrutturare l'esistente e costruire ex novo costa troppo, Aler e Comune promuovono sempre più su soluzioni alternative coinvolgendo Cassa depositi e prestiti, Cariplo e investitori privati

La terza via dell'housing sociale soluzione parziale al caro-mattone

Più di novemila gli appartamenti per le persone in difficoltà escluse dalle graduatorie Realtà in crescita che non basta ad affrontare in modo incisivo l'emergenza abitativa

LUCA DE VITO

È LA terza via, un modo per rispondere alla richiesta di case per chi non passa né dal canone sociale né dal libero mercato. Il vasto mondo del cosiddetto "housing sociale" a Milano è ormai una realtà consolidata. Ma si tratta di una realtà che non è (ancora) in grado di far fronte all'emergenza abitativa.

Ad oggi si contano circa 9mila appartamenti che sono riconducibili a questo universo: si tratta principalmente di alloggi in affitto a canone calmierato, ma anche affitti con patto di futura vendita oppure ancora vendite realizzate a prezzo convenzionato. Molte di queste case sono legate al settore pubblico (del Comune o di Aler) oppure sono nate con l'intervento di grossi investitori, in primis Cassa depositi e prestiti e fondazioni (come Cariplo). In particolare a Cassa depositi e prestiti si deve la realizzazione di 2.527 alloggi "sociali" (altri 1.888 sono in fase di costruzione), per un totale di 50 interventi a Milano. L'ultimo di questi è il proget-

to a Cascina Merlata: 93 case in affitto a canone moderato, altre 160 messe in vendita a prezzi calmierati e 140 da assegnare con patti di futura vendita.

A questi numeri si devono poi aggiungere quelli relativi ai progetti portati avanti con il patrocinio di Palazzo Marino, in una collaborazione tra pubblico e privato: c'è il caso di via Voltri alla Barona, che prevede 319 appartamenti, di cui 50 saranno affittati a canone sociale per le famiglie in graduatoria per le case popolari. C'è quello di via Cenni (chiamato "Cenni di cambiamento") che conta 123 alloggi in legno. E poi ancora via Fratelli Zoia, (90 appartamenti) e via Chiesa Rossa (28). Nei progetti di Palazzo Marino c'è poi l'idea di destinare 40 milioni di fondi europei per la **riqualificazione** di edifici malmessi, di proprietà comunale, con progetti che vanno proprio in questa direzione: si tratta del recupero del borgo di via De Lemene dove sono previste circa 100 residenze in mix abitativo e la ristrutturazione del palazzo abbandonato di via Pianell, dove dovranno

essere realizzate circa 40 abitazioni per residenzialità transitoria (ovvero ospitalità per le famiglie sfrattate). Infine c'è la cosiddetta "messa fuori erp", ovvero l'assegnazione a privati di 307 alloggi sfitti di proprietà comunale che si trovano nei cosiddetti condomini misti. I privati hanno il compito di ristrutturarli e arreararli: una parte viene assegnata in housing e una parte torna al Comune per gestire l'emergenza.

«Sono convinta che queste siano alcune delle strade da prendere per rispondere alla grande richiesta di casa a prezzi contenuti — spiega l'assessore alla casa Daniela Benelli — l'aiuto del privato in questi casi è essenziale. Secondo me è finita l'era in cui era il Comune a costruire. La prossima giunta dovrà ragionare su questo. Anche se, ovviamente, non si può prescindere dall'edilizia a canone sociale, ovvero le case popolari classiche».

Processi e numeri che però si muo-

vono molto più lentamente di quanto l'emergenza richieda. Oltre alle cifre drammatiche degli sfrattati rimasti senza casa, c'è il lungo elenco di quelli in graduatoria per l'assegnazione che ad oggi sono 24.442. Emergenza per cui il vecchio sistema si dimostra inadeguato: un segnale inequivocabile sono le 9.500 case sfitte e non assegnate (tra Aler e Comune) perché da ristrutturare. Del resto, i conti non lasciano scampo: visto che servono 15mila euro per rimettere a

posto un alloggio, solo Palazzo Marino dovrebbe sborsare 33,5 milioni per sistemare l'esistente. Senza contare che ogni anno si svuotano (e si accumulano) in media 750 case che a loro volta vanno ristrutturate. A questi andrebbero aggiunti altri 80 milioni per la manutenzione straordinaria di tutti i caseggiati.

Aler dal canto suo, ha messo fuori Erp circa 3.621 alloggi: si tratta di case che vengono date ad affitti calmierati anche grazie ad accordi con uni-

versità, Ospedali e Forze dell'ordine. «Al momento siamo impegnati con il risanamento dell'azienda — ha spiegato il presidente di Aler Milano Gian Valerio Lombardi — tuttavia non è da escludere che in futuro si possa continuare in questa direzione. Va detto però che la Regione vigila con attenzione su quella che è la messa fuori erp: prima di poterlo fare, il Pirellone ci deve infatti dare un'autorizzazione. Questo succede per evitare che vengano sottratte troppe case per chi è in graduatoria».



1

LA FORMULA

Gli enti pubblici promuovono la costruzione di case a canone calmierato, con patto di futura vendita o a prezzi convenzionati per le categorie deboli

2

IL PATRIMONIO

In totale sono più di 9mila: solo la Cassa depositi e prestiti ne ha fatti 2.527, altri 1.888 sono costruzione e altri enti ne promuovono la nascita

3

IL FUTURO

L'assessore alla casa Daniela Benelli: «Finita l'era in cui era il Comune a costruire» Anche l'Aler invece di ristrutturare affida le proprie case all'housing sociale

PER SAPERNE DI PIÙ
www.comune.milano.it
aler.mi.it

Canoni calmierati, patti di futura vendita, prezzi convenzionati: gli enti pubblici si appoggiano sul mercato



VIA PIANELL
Lo stabile sarà recuperato per ricavare 40 abitazioni per gli sfrattati