

UN'AGENZIA PER LA CASA ADESSO MILANO DEVE DARE RISPOSTE

di STEFANO BOERI e VIRGINIO COLMEGNA

Più della metà dei ventimila cittadini di Milano che sono in graduatoria per una casa popolare ha un reddito inferiore ai 14.000 euro l'anno. Se consideriamo i giovani che non riescono ad accedere ai mutui per la casa (sono più di 130.000 i «giovani con più di 25 anni che non riescono a lasciare la casa dei genitori»), gli studenti fuori-sede (più di 40.000) strozzati dal costo degli affitti e il numero crescente (quasi 10.000 unità) dei cittadini «senza fissa dimora», ci rendiamo conto di quanto sia esteso e drammatico il disagio abitativo nella nostra città. Milano ha urgente bisogno di un'Agenzia per la Casa. Di una Agenzia a diretto contatto con l'Amministrazione comunale che coordini le politiche sul territorio dei diversi assessorati e di enti come l'Aler. Una Agenzia aperta ai cittadini milanesi. Una Agenzia che ospiti uno sportello sulla casa e metta in contatto gli uffici degli enti locali, i rappresentanti dei cittadini e degli utenti, le società di gestione degli immobili, e il mondo delle professioni e delle aziende dell'arredo che hanno fatto la storia del design milanese. Una istituzione, ma anche un luogo fisico, dove sia possibile avere informazioni e consulenze, ma anche offrire dati sulla condizione abitativa a Milano. Più in particolare, un'Agenzia sulla Casa potrebbe svolgere almeno quattro principali, e oggi assolutamente necessarie, funzioni. La prima è di monitorare la richiesta di abitazioni a Milano. Manca oggi a Milano una chiara idea della dimensione e della tipologia di una domanda abitativa inevasa, che non riesce a trovare risposta nel mercato libero e spesso neppure in quello dell'edilizia convenzionata. Si parla di migliaia di persone che sono costrette a lasciare la città, a rifugiarsi in situazioni abitative illegali e non dignitose o addirittura a scivolare in una condizione di «non fissa dimora». Emigranti senza e con permesso di soggiorno e di lavoro, giovani coppie, anziani soli, mariti separati, lavoratori con partita Iva con condizioni di lavoro precarie, parenti dei pazienti ricoverati per lunghe degenze a Milano... la fenomenologia del disagio abitativo a Milano è oggi molto variegata. E richiede una mappatura attenta e aggiornata. La seconda funzione è di fare al più presto una mappa dello stock residenziale sfitto o invenduto. I dati Sunia ci parlano di più di 80.000 alloggi, ma si ha ragione di ritenere che siano molti di più. Oggi è molto più difficile di un tempo monitorare gli appartamenti vuoti (i dati sulla telefonia fissa non sono infatti più pertinenti), ma da un rilievo approssimativo delle offerte esposte sui portoni, si può facilmente notare come queste zone di «deserto urbano» siano presenti in tutto il territorio milanese, sia in centro (anzi, proprio il cuore di Milano è oggi una delle zone più vuote di residenza dell'intera città) che in periferia.

Un'Agenzia per la casa Ora servono risposte

SEGUE DA PAGINA 1

Con conseguenti grandi rischi per la sicurezza, dovuti al dissolversi di quella forma fondamentale di presidio dei luoghi che sono le relazioni di vicinato. La terza funzione è di coordinare la gestione di una importante porzione del patrimonio residenziale milanese attraverso delle forme di «immobiliare sociale».

Grazie anche alla disponibilità di fondi di garanzia di enti pubblici e creditizi, l'Agenzia potrà incentivare (con agevolazioni e sostegni) i piccoli proprietari affinché superino lo sfritto e fornire assistenza nella gestione e nel miglioramento degli immobili, garantendo ai proprietari la restituzione immediata nel caso dell'emergere di esigenze familiari.

La quarta funzione è di coordinare gli interventi sullo stock di edilizia sociale pubblica e in affitto, monitorando le condizioni abitative e di sicurezza di chi oggi abita nei quartieri di edilizia economica e popolare. L'Agenzia potrebbe promuovere un grande piano di recupero della legalità per chi accetta di uscire dalla situazione di occupazione abusiva. La casa «liberata» verrà immessa nel mercato sociale con nuove regole e contratti regolari e l'occupante potrà essere accompagnato in un piano di ricerca abitativa regolare. Ma un altro scopo dell'Agenzia è di individuare aree dove promuovere interventi urgenti di nuova edilizia sociale in affitto. Interventi di piccola dimensione e diffusi sul territorio — parte dei quali potrebbero essere gestiti dall'Agenzia stessa — e per questo in grado di evitare le forme di ghettizzazione tipiche dei tradizionali insediamenti di edilizia sociale.

In questi anni si è molto parlato e costruito di edilizia sociale, ma la verità è che si è sostituita l'offerta di vera edilizia sostenibile in affitto con altre formule (convenzionata e agevolata) che garantiscono reddito per le immobiliari e i proprietari, ma non affrontano direttamente le esigenze della fascia più debole della domanda abitativa. Realizzare nei prossimi mesi un'Agenzia per la Casa significa dunque dare una risposta adeguata al disagio abitativo. Ma anche offrire lavoro a un mondo di cooperative e piccole imprese nei settori dell'edilizia, dell'arredo e dei servizi, oltre che a una generazione di giovani progettisti. Renderla operativa, non significa sostituirsi alle istituzioni e ai luoghi decisionali, ma offrire un coordinamento delle politiche, in coerenza con le scelte urbanistiche degli enti locali.

**Stefano Boeri
don Virginio Colmegna**