

Un' AGENZIA SOCIALE per la CASA a MILANO

Quasi un terzo dei 50.000 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. Un'Agenzia aperta ai cittadini milanesi. Un'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.

Un'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. 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 gestire una importante porzione del patrimonio residenziale milanese attraverso delle forme di "immobiliare sociale".

Come accade a Barcellona e in altre città europee, si tratta di favorire cooperative e associazioni del privato sociale che "mettendosi in mezzo" tra piccoli proprietari impauriti dall'assenza di garanzie nel mercato dell'affitto e possibili utenti alla ricerca di prezzi di affitto abordabili, propongano contratti fiduciari ad personam, e contribuiscano così a re-immettere sul mercato migliaia di alloggi oggi sfitti a prezzi realmente calmierati.

Grazie anche alla disponibilità di fondi di garanzia da parte degli enti pubblici e creditizi, l'Agenzia potrà incentivare - con agevolazioni e sostegni - i piccoli proprietari affinché superino lo sfitto e

fornire un'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 intervenire sullo stock di edilizia sociale pubblica e in affitto.

Da un lato monitorando le condizioni abitative e di sicurezza di chi oggi abita nei quartieri di edilizia economica e popolare. In questa prospettiva, l'Agenzia Sociale sulla Casa potrebbe promuovere anche un grande piano di recupero della legalità per chi accetta di uscire dalla situazione di occupazione abusiva. La casa "liberata" dall'abusivismo verrà immessa nel mercato sociale con nuove regole e contratti regolari e l'occupante abusivo potrà essere accompagnato in un piano di ricerca abitativa regolare. Ma un altro scopo dell'Agenzia, è di individuare terreni e 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 tradizionali 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 sostituito l'offerta di vera edilizia sostenibile in affitto con altre formule (come quelle di edilizia 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 a Milano un'Agenzia per la Casa, renderla operativa, oltre che un'urgenza politica e sociale, è anche un modo per dare sostanza e qualità al nuovo Piano di Governo del Territorio, in discussione in questi giorni.