

Lettera aperta all'assessore ai Servizi Sociali

Pubblicato: Giovedì 28 Dicembre 2006

Riceviamo e pubblichiamo

Nell'arco di una settimana la stampa locale ha pubblicato due interventi di Roberto Bongini, assessore ai Servizi sociali del Comune di Gallarate sul tema della casa. Titoli e il sottotitoli sono illuminanti: "I nuovi poveri aumentano, le case popolari no – Servizi sociali invasi dalle richieste di alloggio ma non c'è nemmeno un appartamento vuoto, è emergenza". Seguono i dati: il costo di una casa in proprietà è da capogiro, gli affitti crescono in continuazione, la gente non ce la fa più e così in Comune giacciono in lista d'attesa non meno di 550 domande di case popolari a fronte di una disponibilità di 4 o 5 alloggi all'anno per i casi urgenti e di 39 appartamenti che da tempo sono in costruzione nella zona di Arnate.

Riconosciamo all'assessore il giusto merito di aver avuto il coraggio di guardare in faccia la realtà, ma si tratta di un'analisi parziale, che manca di valutazioni politiche e soprattutto è carente di proposte.

Alcuni anni fa intitolammo "Case senza gente e gente senza case" una nostra iniziativa pubblica perché ci sembrava che queste parole sintetizzassero con efficacia la situazione. Oggi è ancora così, anzi lo è ancora di più.

A Gallarate si costruisce a dismisura: sempre nuove palazzi, sempre nuovi appartamenti, non si sa per chi, tutto in mano all'iniziativa privata, con il paradosso che i prezzi non scendono e l'accesso alla casa è diventato quasi impossibile; anche l'insicurezza economica ha favorito il mattone come bene di investimento, alimentando la domanda e la conseguente lievitazione del prezzo delle case in vendita e di riflesso degli affitti.

Le conseguenze sono sotto gli occhi di tutti. Si è formata una fascia alta di mercato della casa improponibile per i cittadini con redditi medio-bassi, che comunque spesso si sono pericolosamente indebitati per accedere a mutui a condizioni comunque ritenute vantaggiose. Non esiste quasi più un'edilizia di buona qualità a prezzi ragionevoli. Sta sparendo l'affitto regolare, perché non più competitivo rispetto ai mutui. C'è un affitto sommerso per abitanti

temporanei o extracomunitari. Ma il Comune che fa? Interviene con una politica programmatoria o con funzione di calmiera dei prezzi? No, asseconda questo processo. Durante la gestione Mucci (prima negli anni in cui è stato assessore e poi nelle sue legislature di sindaco) è stata concessa un'edificabilità di 1.300.000 mc, a cui vanno aggiunti quelli recenti dei piani integrati. Si è costruito per un virtuale aumento di popolazione di 13.000 abitanti, mentre l'incremento demografico reale è stato di appena 2753 abitanti: un'offerta di case sproporzionata, che è lì, tutta da vedere, su cui aprono e chiudono le agenzie

immobiliari. Gli introiti comunali in oneri di urbanizzazione dal 2001 al 2005 sono stati di 25.000.000 €, a cui vanno aggiunti 10.000.000 di € di ICI all'anno e 300.000i € di condono edilizio.

Come si vede c'è un evidente stretto rapporto tra l'attività edilizia e il bilancio comunale. In una fase di tagli ai trasferimenti, il mattone è diventata la principale fonte di entrata per ogni comune, ma il comune di Gallarate vi ricorre senza alcuna discrezione, concedendo sempre di più alla logica degli affari.

Intanto non ha più aree da destinate all'edilizia economica popolare (le ultime due finanziate in base al PREP sono appunto i 38 alloggi di cui parla Bongini) e i contributi Gescal sono finiti. All' Aler sono rimasti appena i soldi per costruire 500 alloggi in tutta la provincia di Varese. In questo contesto si spiega l'impotenza propositiva dell'assessore, che parla di emergenza ma non ne risale alle cause, che sono in buona misura imputabili all' Amministrazione di cui fa parte. In clima natalizio ci sentiamo di suggerirgli alcune idee, per altro neanche del tutto nuove, visto che rientrano nel programma comunale dell'Unione. Basterebbe leggerlo.

Innanzitutto un' Amministrazione che si rispetti dovrebbe far propria una specifica politica della casa, che, una volta fissati i termini dello sviluppo urbano in una prospettiva di interesse generale, fosse capace di favorire l'acquisto di casa a prezzo equo, di controllare il mercato dell'affitto, di intervenire con un'edilizia sociale a favore delle fasce di reddito più basse.

Ma per perseguire tali finalità occorrerebbe far proprie alcune precondizioni: per il rapporto di stretta interconnessione tra il problema casa e le scelte urbanistiche, andrebbe definito un limite massimo allo sviluppo urbano; andrebbe verificata la consistenza e la natura dell'inventuto; andrebbero valutate le ragioni per cui Gallarate non rientra nei comuni ad alta tensione abitativa e verificare se sussistono elementi che consentano di farne parte.

Poste queste domande, tutte politiche, a cui il PGT in itinere non dovrebbe sfuggire, suggeriamo alcune possibilità operative.

1. Un deciso intervento nell'edilizia residenziale di tipo economico-popolare, individuando specifiche aree per l'edilizia residenziale nel nuovo PGT, anche aree centrali o semicentrali e non solo periferiche, anche per prevenire ghettizzazioni o forme di marginalizzazione sociale. In questa prospettiva meritano particolare attenzione meritano le aree industriali dimesse, di cui comunque andrebbe previsto il riuso e non la demolizione.

2. In relazione ai tanto discussi Piani Integrati di Intervento, il Comune potrebbe entrarvi nel merito riservandosi una quota di superficie o di volumetria da convertire, sulla base di

opportuni requisiti, in parte all'affitto sociale e in parte alla proprietà.

3. Il Comune, ancora, potrebbe farsi garante con le banche per le famiglie e per le giovani coppie che abbiano difficoltà di accesso al prestito, con criteri che lo mettano al riparo dai rischi dell'esposizioni al debito.

4. Inoltre, siccome per la cooperazione non ci sono più le possibilità degli anni '70 e 80 , quando si costruiva su aree PEEP con finanziamenti dello Stato, si potrebbero verificare le

esperienze di autocostruzione cooperativistica, di cui troviamo esempi proprio in provincia di Varese.

5. Siccome i tempi dell'edilizia economica popolare sono lunghi e al problema casa vanno date risposte a breve termine, il Comune potrebbe assumere un ruolo di calmiera sul mercato dell'affitto, stipulando convenzioni adeguate con i privati per incentivare la locazione delle case vuote.

6. In quest'ottica sarebbe utile approfondire le esperienze delle Agenzie per la casa (comuneproprietari-inquilini), con il Comune che riduce l'ICI al locatore e si fa garante del pagamento del canone d'affitto, della restituzione dell'alloggio a fine contratto, di eventuali integrazioni dell'affitto.

7. Per le fasce più deboli la strada resta l'edilizia sociale. Nelle zone ad alto rischio sociale e ad alto degrado abitativo si stanno facendo esperienze interessanti, come i Contratti di Quartiere, tra Amministrazioni comunali e i sindacati degli inquilini con la manutenzione e riqualificazione degli alloggi e con operazioni di convincimento (ad esempio per liberare alloggi da parte di anziani che non abbiano più figli e obiettivamente facciano fatica a mantenere appartamenti più grandi delle loro necessità). Sono idee fin troppo semplici. Il dato certo è che la casa è un'emergenza anche a Gallarate. Non di facile soluzione, ma le strade per venirne a capo non mancano, sia per intervenire alla radice del problema (si costruisce troppo e non nell'interesse pubblico), sia per agire sugli effetti più appariscenti (non si individuano tutti gli interventi che la legge e le più diverse esperienze amministrative rendono possibili a un comune che voglia effettivamente darsi una propria politica della casa). Il resto è solo un problema di sensibilità e di volontà politica. Auspichiamo che l'interesse dell'assessore Bongini sia autentico e non una sporadica reazione alle difficoltà di una donna anziana con un figlio disabile.

Per la segreteria cittadina PdCI Gallarate

Ennio Meandri, Osvaldo Bossi

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it

