



La ricetta dei costruttori per la crisi di Milano? Diminuire ulteriormente l'Edilizia Sociale

Il nostro intervento sull'articolo apparso su "Il Giorno" del 2 ottobre 2024, in cui si discute del documento preparato da Cottarelli a supporto dei grandi costruttori di Milano, città già super edificata ed in piena crisi degli affitti, ed a discapito dell'Edilizia Sociale. Quest'ultima non produce canoni realmente sostenibili, ma anziché discutere la loro diminuzione, si propone di abbassare la quota di Edilizia Sociale.



Milano, 07/10/2024

Nei primi giorni di ottobre, a Milano, Carlo Cottarelli ha presentato insieme ad Assoedil, Assoimmobiliare e Aspesi uno studio, in cui, in vista del prossimo Pgt si chiede all'amministrazione di ridurre le quote di Edilizia Residenziale Sociale. Il motivo è che l'Edilizia Residenziale Sociale sottrarrebbe margine alle imprese costruttrici, oltre che frenare lo sviluppo di nuove costruzioni. Il tutto in un'area che già oggi è tra le più cementificate d'Europa. All'articolo uscito sul Giorno vorremmo aggiungere qualche informazione che, probabilmente per distrazione, Cottarelli e compagni si sono dimenticati di riportare.

Milano è sicuramente tra le aree ad alta tensione abitativa. Una città in cui l'offerta privata, come emerge dagli stessi dati forniti da Assoimmobiliare e Aisi, non soddisfa la crescente domanda. Ciò che Cottarelli & Co. si sono scordati di dire è che proprio questa "carezza" di alloggi ha permesso una crescita esponenziale dei prezzi negli ultimi decenni, permettendo a molti di realizzare profitti stratosferici e al contempo, tagliando fuori dal mercato migliaia di lavoratori con salari ormai sempre più inadeguati a fronteggiare l'aumento dei canoni.

L'andamento dei prezzi degli affitti a Milano ha registrato un costante aumento negli ultimi anni, con una crescita significativa nel 2023, rendendo sempre più difficile per molte famiglie permettersi una casa. Milano è diventata una delle città italiane con i canoni di locazione più alti, superando anche città come Roma. Secondo i dati del 2023, l'affitto medio mensile di un bilocale in periferia si aggira intorno agli 800-1.000 euro. Questo incremento è trainato sia dalla crescente domanda abitativa, sia dalla speculazione immobiliare, in particolare nei quartieri riqualificati e turistici.

Quello che spesso non viene detto, e a quanto pare viene taciuto anche nel documento in questione, è che i milioni di metri cubi abbandonati e sfitti, in attesa dei prossimi processi di gentrificazione, sono milioni. Non viene inoltre ricordato che dal 2011 a oggi il comune di Milano ha regalato ai costruttori oltre cento milioni di euro in oneri di urbanizzazione, semplicemente omettendo di aggiornarne l'ammontare. Non viene ricordato, ma lo facciamo noi, che Milano è la città in cui i costruttori hanno potuto edificare fregandosene delle regole, con la protezione del sindaco prima e del ministro delle infrastrutture poi che, rispetto a illeciti conclamati e a dispetto dell'opposta appartenenza politica, ha semplicemente condonato tutto.

D'altro canto l'offerta abitativa pubblica dell'area metropolitana è assolutamente insufficiente a fare fronte alla crescente domanda di alloggi a canone sostenibile: a fronte di circa 25.000 domande di casa popolare protocollate ogni anno, le assegnazioni nello stesso periodo sono circa 800. Decine di migliaia le famiglie che avrebbero diritto a un'assegnazione ma rimangono escluse, senza considerare le migliaia di persone che non possono nemmeno presentare domanda a causa di una normativa regionale classista e razzista. In questo quadro generale le case popolari di Milano si sono ridotte di circa 5000 unità negli ultimi 10 anni, un dato che può solo peggiorare se consideriamo il progetto di cedere migliaia di alloggi popolari al fondo immobiliare Invimit.

Ad aggravare ulteriormente la situazione anche l'incapacità, di Aler e Comune, ad assegnare almeno gli alloggi disponibili e dichiarati nei piani annuali dell'offerta abitativa. Da quando è entrata in vigore la nuova normativa abbiamo verificato che la quota di alloggi non assegnati in corso d'anno è pari a circa il 50% degli alloggi messi a piano. A questo drammatico quadro bisogna aggiungere le migliaia di alloggi in dismissione, di proprietà di enti pubblici o ex-pubblici come l'INPS, l'Enpam, il Pat, Ats, che anziché servire a calmierare il mercato delle locazioni, come era nella loro originaria funzione, vengono inseriti nei meccanismi speculativi della rendita.

Leggendo l'articolo del Giorno sul convegno tenuto a Milano negli scorsi giorni, assistiamo per l'ennesima volta alla grande opera di distrazione che continuano a propinare, distogliendo totalmente l'attenzione dalla questione vera, cioè dalla necessità di rendere disponibili circa un milione di alloggi popolari sul territorio nazionale. Viene attaccando proprio l'ERS, lo strumento che attraverso la promessa di dare alloggi al ceto medio impoverito, ha in realtà permesso la sottrazione di case all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) in favore di un'edilizia pseudo agevolata. Pseudo perché di fatto ha prodotto canoni

troppo elevati per quel “ceto medio impoverito” che doveva aiutare, producendo quel paradosso evidenziato da Cottarelli nel convegno di Milano, per cui molti bandi di ERS vanno deserti. Ebbene la soluzione proposta da questi analisti è quella di eliminare l'ERS in favore del canone libero, insomma invece di abbassare i canoni per rendere accessibili i bandi di ERS si propone di alzarli per aumentare il margine dei poveri costruttori.

In questo contesto il fabbisogno di case popolari a canone sociale nella città di Milano è in continua crescita e, nonostante le criticità relative all'ERS per come è attualmente concepito e realizzato, non possiamo che ritenere un'ulteriore provocazione la richiesta proposta dai costruttori di Milano di ridurre la quota destinata all' edilizia residenziale sociale (ERS) prevista dal Comune nei nuovi progetti urbanistici.

L'attuale normativa urbanistica di Milano impone che una parte dei nuovi sviluppi immobiliari includa una quota di abitazioni a canone calmierato, attraverso l'ERS appunto. La riduzione di tale quota sarebbe accettabile solo in favore dell'innalzamento delle quote di ERP, in caso contrario, sarebbe auspicabile rivedere al ribasso i criteri di determinazione del canone cercando di includere nell'offerta parte delle persone che da anni galleggiano nelle graduatorie comunali.

In merito alle quote di ERS bisogna anche ricordare che queste non esistono a fronte di gentili concessioni da parte dei costruttori. La loro realizzazione ed il conseguente “il mancato margine” lamentato da Assoimmobiliare, vengono sostenuti con lo sconto o l'azzeramento degli oneri di urbanizzazione che, come ricordavamo sopra, non vengono inoltre aggiornati dal 2011.

Se il Comune accettasse di ridurre la quota di ERS, ciò potrebbe portare a un'ulteriore esclusione delle fasce meno abbienti dalla città, spingendole verso la provincia e aggravando i problemi di segregazione sociale e territoriale, confermando una tendenza e una volontà politica già fortemente attuata negli ultimi anni. Avremo l'ennesima occasione per capire da che parte sta davvero questa giunta, se coi più deboli o con gli speculatori e i grandi costruttori.

Asia-Usb Milano