il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Alienare per riedificare: una formula in crisi

In diversi Consigli regionali si discute di alienare parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (Erp). Audis segue questa discussione con attenzione in relazione alla rigenerazione delle periferie a rischio fatiscenza; luoghi che, provocatoriamente, denominammo Città da rottamare nel convegno organizzato a Roma nel 2006. Dell'alienazione di questo patrimonio si discute da decenni. «Alienare il vecchio Erp per riedificarne di nuovo» è uno slogan dall'approccio pragmatico che pare esaudire ogni desiderio: il sogno degli assegnatari di divenire proprietari; il bisogno delle famiglie in attesa di una casa popolare; l'ambizione degli amministratori locali a corto di quattrini per edificare; la voglia dell'opinione pubblica di liberarsi di ciò che considera un fardello per la finanza pubblica.
Uno scenario credibile? Per rispondere occorre capire che cosa avvenne nel 1993 quando, contestualmente all'abrogazione della trattenuta Gescal sugli stipendi, la Legge 560 obbligò a vendere una parte consistente del patrimonio Erp. Contestualità non casuale: l'obiettivo era sostituire il contributo Gescal con gli incassi delle vendite. Si stima che si vendette circa 200.000 alloggi ma si riedificò poco e l'Erp in Italia scese dal 4% a meno di un terzo di quanto presente nei principali paesi europei. Una depauperazione anche in termini qualitativi in quanto si alienò sopratutto la parte migliore e acquistò la fetta più benestante degli assegnatari (si stimò che il canone medio, correlato al reddito, diminuì a circa 80 euro/mese). Esauriti gli incassi delle alienazioni ci si trovò nell'impossibilità di rispondere all'imponente fabbisogno manutentivo del patrimonio abitativo rimasto. Parcellizzazione della proprietà e comparsa dei condomini misti pubblici-privati complicarono il recupero delle periferie. Nei caseggiati misti ci si scontrò con l'impossibilità di utilizzare i contributi pubblici a favore degli alloggi privati, parti comuni e pertinenze comprese, e le più importanti azioni di recupero si realizzarono nei rioni popolari storici che, saggiamente, molti comuni e Iacp esclusero dall'alienazione.
Oggi che cosa è cambiato rispetto agli anni novanta? Per scoprirlo è utile osservare l'esperienza lombarda. Qui l'alienazione è ripresa da oltre tre anni e la Legge regionale disciplina la vendita all'asta degli alloggi sfitti a un prezzo base stimato dall'Agenzia del demanio e la vendita agli assegnatari degli alloggi occupati con uno sconto pari al 36% rispetto a tale prezzo. Il piano vendita realizzato da Aler Milano, la maggiore Azienda per la casa d'Italia, evidenzia un'inferiore propensione all'acquisto da parte degli assegnatari e una minore

opportunità di nuove opere di edilizia sociale. Molte aste sono andate deserte, meno di un terzo degli 11.000 assegnatari a cui è stato offerto l'alloggio ha accettato l'acquisto e le vendite sono state dilazionate in quanto non si prospettano opportunità di riedificazione tali da renderne urgente l'incasso.
Alienare per edificare è diventato più arduo. Le cause? La crisi economica, l'esaurimento dei Piani di Zona elaborati dai comuni ai sensi della spesso dimenticata Legge 167/62 e il sempre più complicato iter di esproprio dei terreni.
Il quadro porta a dubitare della possibilità di raggiungere l'obiettivo della rigenerazione delle periferie mediante l'alienazione del patrimonio Erp. Obiettivo che oltralpe spesso viene raggiunto chiedendo all'edilizia pubblica di garantire un'offerta di alloggi in affitto adeguata in termini qualitativi e quantitativi e non di fare assistenza sociale. Ma su questo argomento l'Europa è ancora lontana.

Autore

angelo_gerosa_