

EMERGENZA ABITATIVA (1). LA CASA COSTA, COME RIDURRE I COSTI: RINUNCIANDO AI SERVIZI CHE GARANTISCONO VIVIBILITA' E QUALITA'?

La casa è oggi un lusso, un bene essenziale per la dignità della persona, ma un diritto sempre più inaccessibile. Come affrontare questa emergenza? Quali sono le cause e quali le possibili risposte. La vivibilità e la qualità come elementi irrinunciabili. Immaginare nuove forme di collaborazione con il settore privato.

In occasione di incontri di formazione con professionisti, capita sempre più spesso che mi venga proposta in sintesi questa riflessione: "dobbiamo consumare meno suolo; le persone hanno redditi sempre più bassi e non si possono permettere le case che lei (ossia chi scrive) ci propone come modello, meglio un monolocale, senza servizi, che vivere in auto"

La mia risposta in breve: Il niente non esiste, esistono immobili inaccessibili a chi cerca un alloggio: un alto costo rispetto al reddito; un alto costo anche in relazione ad alloggi obsoleti per la qualità infima (classe G, senza ascensore, contesti di degrado edilizio e/o urbano).

Rispondere alla questione dei costi eliminando quello che taluni ritengono essere "superfluo", ossia ciò che non è direttamente alloggio, come il posto auto, il deposito biciclette, il verde condominiale: davvero è questa la risposta?

Usare queste scorciatoie significa innanzitutto rinunciare a chiedersi quali siano le ragioni dell'emergenza abitativa e affrontare i problemi a partire dalle cause.

Con riferimento a quanto osservato nel territorio modenese (Milano è un'altra storia) esprimo le considerazioni che seguono.

- Certamente il costo: aumento del 30% del costo di produzione delle unità immobiliari.
- Incidono l'assenza di politiche per generare una offerta adeguata, quantitativa e qualitativa, di alloggi per la fascia grigia: un alloggio peep oggi ha un costo inaffrontabile, occorre ridurre il costo (vendita e locazione) almeno del 30%.
- L'assenza di una filiera pubblico/private per un'offerta stabile di alloggi, per le diverse esigenze abitative. L'offerta è data da una proprietà atomizzata, frutto dell'investimento dei risparmi famigliari, non professionale.

- I redditi inchiodati e la precarietà del lavoro che non consentono la bancabilità di mutui o la possibilità di fornire le garanzie per la locazione; l'incremento del divario sociale e delle povertà, che include anche chi ha un lavoro e le famiglie con due stipendi.
- Un parco di alloggi indisponibile per le caratteristiche della proprietà, frazionata, che considera l'immobile un bene rifugio dei risparmi non un bene strumentale. Non aiutano la disciplina sulle locazioni (ha quasi 50 anni) e i tempi lunghi per gli sfratti.

Risposta all'emergenza dei miei interlocutori e a me invisa: realizziamo alloggi depauperati dei servizi all'abitare - introdotti dalle politiche urbanistiche riformiste a partire dagli anni 60 del secolo scorso – quindi senza gli spazi comuni, il verde condominiale, i depositi biciclette e ripostigli, i posti auto.

Mia risposta. Una volta individuate le cause dell'emergenza, non porsi l'obiettivo di cambiare il modello di sviluppo, ma rispondere con la riduzione della qualità dell'abitare, significa in realtà aggravare il problema, che è innanzitutto economico- sociale. Ridurre la qualità significa acuire i deficit che pesano su chi oggi ha difficoltà, aumentando il divario: economico, sociale, culturale ed educativo. Dare meno a chi ha meno non risponde certamente ai principi costituzionali.

Vivere in una casa "ripiego" amplia infatti la forbice sociale tra chi ha accesso ad un alloggio di qualità e chi deve "ripiegare", accontentarsi di vivere in luoghi che, in breve, sono passibili di effetti di degrado e essere stigmatizzati. Il "ripiego" traduce politiche che non accrescono la qualità, ma portano all'avvio o all'aggravarsi dei processi di emarginazione sociale e ad un incremento delle tensioni sociali.

Negli anni 50/ 60 la risposta al bisogno di casa è stata forte e di qualità: case con giardini, scuole, parchi; il tutto mentre tante famiglie vivevano ancora in una sola stanza e il bagno era comune e si trovava nel cortile. Nascono i quartieri in casa, Gescal, poi peep. Inizialmente isolati ben inseriti per la prossimità dei servizi e di qualità.

Un patrimonio che, in ragione delle sempre minori risorse per investimenti, si trova in un grave stato di degrado. Su questi poli urbani occorre concentrare l'azione pubblica.

Con i PUG, in particolare in sede di Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP), è possibile portare l'attenzione dei privati su queste polarità urbane, favorendo una nuova collaborazione pubblico privato.

Giugno 2025