

Conversazione
con Alessandro
Balducci a cura
di Enzo Manes



photo © Freepick

Emergenza e soluzioni

Alessandro Balducci: “Il cuore di un Piano Casa deve essere l'affitto”

Nel 1997 sono terminati i contributi Gescal. Questo ha determinato sostanzialmente il blocco dell'edilizia pubblica. Un problema di grandissime proporzioni che investe in modo particolare le città di dimensioni maggiori. Oggi si tratta di trovare risposte efficaci al sempre più evidente disagio abitativo. Le scelte passate, dove si è investito quasi esclusivamente sull'acquisto dell'abitazione, hanno prodotto una faglia che negli anni si è allargata. Ne stanno facendo le spese soprattutto le fasce di popolazione nel più profondo disagio economico e sociale, ma anche le giovani coppie impossibilitate ad aprire mutui per via di retribuzioni assai basse e un costo della vita in continua crescita. Ripensare la città vuol dire allora ridisegnarla anche nell'offerta abitativa. Con una ripresa della formula dell'affitto calmierato, come è avvenuto nel Dopoguerra. Ecco allora che il Piano Casa dovrebbe collocare al primo posto questa sfida. Come disegno di una vera e propria città metropolitana inclusiva ed efficiente. Parla il Presidente di Fondazione Housing Sociale

Viviamo al tempo della crisi dell'abitare con tutto quello che determina in termini di deficit di relazione, assenza di protezione e benessere della persona. Quali le ragioni principali che hanno portato a questa vera e propria emergenza?

Per affrontare in modo corretto la complessità del quadro abitativo in Italia, è opportuno distinguere tra la situazione nelle grandi città e quella nelle città medio-piccole. Le criticità maggiori si riscontrano soprattutto nelle città di maggiori dimensioni. Soffermandomi sulle ragioni che hanno determinato l'aggravarsi del problema nei grandi centri urbani, bisogna dire che sostanzialmente da anni vi è un'edilizia pubblica bloccata. Ciò è dovuto al fatto che dal 1997 sono terminati, per decisioni governative, i contributi Gescal (Gestione case Lavoratori). Quindi è venuto a mancare un afflusso diretto di risorse pubbliche destinato alle politiche abitative. E quando si parla di politiche abitative è riduttivo, se non addirittura improprio, ritenere che esse debbano essere unicamente pensate per rispondere alla domanda delle fasce di estremo disagio. Perché le politiche abitative devono anche venire incontro ai più giovani che necessitano di trovare una casa in affitto a un prezzo accessibile. L'essersi concentrati principalmente sulle fasce di estremo disagio ha prodotto una sorta di cristallizzazione che ha generato problemi di ghetizzazione come pure di complessità in termini gestionali, a causa di canoni troppi bassi che non riescono a reggere i costi di manutenzione. Mentre in altri Paesi, l'edilizia pubblica – assai più rilevante rispetto all'Italia, dove oggi raggiunge circa il 5% – è una risposta significativa per la platea più giovane senza che venga trascurato l'impegno verso le fasce di popolazione più disagiate.

Nel nostro Paese, stagione dopo stagione, le politiche abitative si sono orientate verso la proprietà piuttosto che verso l'affitto. Questo ha comportato, per esempio nell'esperienza delle cooperative edilizie, la preferenza dell'acquisto proprietario e il progressivo abbandono della formula della proprietà indivisa (la proprietà degli immobili rimane in capo alla società cooperativa, che li assegna ai soci solo in uso e godimento, senza trasferirne la proprietà. I soci utilizzano l'abitazione pagando un canone periodico alla cooperativa, che si occupa di gestione e manutenzione. Questa formula permette di fruire di un'abitazione senza doverne diventare proprietari, favorendo l'accesso alla casa attraverso un approccio solidaristico, NdR) così caratterizzante il periodo post bellico. In generale, tra i motivi alla base di questo passaggio – che di fatto ha portato alla quasi scomparsa dell'offerta di case in affitto a prezzi calmierati – vi sono i mutui a tasso agevolato, il disinvestimento dei maggiori enti previdenziali assicurativi, le leggi di controllo sui canoni e, nella fase più recente, la competizione con il mercato degli affitti brevi. Insomma, si è via via perso un patrimonio in affitto che nelle città consentiva un accesso significativo da parte di una popolazione più giovane e dinamica che non aveva la possibilità di acquistare la casa in cooperativa e neppure di aver accesso all'edilizia pubblica.

Oggi è lei è presidente della Fondazione Housing Sociale...

La costruzione di case popolari come il recupero e la ristrutturazione di aree industriali è una possibilità concreta di risposta alla domanda di casa pur in un contesto difficilissimo come quello attuale. Già 25 anni fa mi occupai della fattibilità di questo tipo di iniziative. Allora, Giuseppe Guzzetti, il presidente di Fondazione Cariplo, avviò un'operazione molto interessante di housing sociale proprio adoperandosi a partire da quel piano di fattibilità. Si costruirono abitazioni grazie agli investimenti di capitali pazienti: alloggi di 60 metri quadrati a 300 euro al mese. Ovviamente non si trattava di un'azione sostitutiva dell'edilizia pubblica, anche se da qualche parte, per un malinteso, è stata vista così. E perciò è ricaduta sull'housing sociale l'accusa che andava mossa piuttosto alle politiche pubbliche che hanno mancato l'impegno con programmi di sostegno alla casa. Oggi, i costi di costruzione sono talmente elevati che risulta molto difficile riuscire a trovare il capitale paziente che li possa sostenere; va da sé, allora, che ci sarebbe bisogno di una maggiore cooperazione e integrazione fra soggetti privati (cooperative, fondazioni, eccetera) e il soggetto pubblico. L'esempio di Vienna, in tal senso, è calzante. Lì una parte delle case in affitto sono il frutto di una collaborazione fra cooperative e fondazioni, con il sostegno importante del pubblico.

Quali caratteristiche dovrebbe avere un Piano Casa per essere effettivamente efficace?

Dovrebbe avere l'affitto al centro dell'attenzione. Perché vi sono fasce di popolazione che non possono permettersi l'acquisto di un immobile. E senza una casa crolla un po' tutto. Non si riesce a trovare lavoro, a beneficiare del sistema dei servizi, a vivere con dignità. Pertanto l'edilizia pubblica deve occuparsi della popolazione più fragile economicamente. Ma non può fermarsi a quella. Deve preoccuparsi delle giovani coppie che stanno costruendo un progetto di vita e necessitano di una casa in affitto a prezzo calmierato. Questa è una fascia di popolazione dinamica che, magari, nel giro di qualche anno vede crescere il proprio reddito e quindi non necessita più di abitare in un alloggio di edilizia popolare. Ma ancora non può operare il salto verso l'acquisto di un'abitazione. Per questa fascia di popolazione non proprio marginale occorre pensare a formule di affitto intermedio impegnando strutture cooperative a recuperare la cooperazione alla proprietà indivisa. E insieme favorire lo sviluppo di iniziative di housing sociale con il concorso decisivo del soggetto pubblico perché, altrimenti, è quasi impossibile farcela. Insomma, va pensato e attuato un Piano Casa che sappia per davvero allargare il proprio campo d'azione. Laddove l'edilizia pubblica intervenga per rispondere alla pluralità dei bisogni secondo le trasformazioni in atto. Dunque, un Piano Casa come espressione di autentico welfare abitativo. Va evitato che il nuovo Piano Casa prenda la forma di un modo per accendere la domanda di mutui agevolati per famiglie che riescono ad acquistare la casa. Questo non serve nel senso che non

risponde all'esigenza più evidente dell'attuale bisogno di casa. Ribadisco il concetto: il cuore del Piano deve essere un rilancio in grande stile dell'affitto. Forse ci dimentichiamo che le giovani famiglie non hanno più figli anche per l'incertezza legata al costo del proprio abitare. L'affitto è un'occasione per partire – e nel partire vanno intesi anche gli studenti che devono pagare cifre spropositate per dormire sotto un tetto in ambienti tutt'altro che confortevoli – per creare una nuova famiglia, per avviare il proprio percorso professionale in qualsiasi campo, per dare una risposta a quelli che fanno funzionare la città, che sono gli infermieri, gli insegnanti, i tramvieri... Sono tutti quelli che oggi la fanno funzionare, ma che non la abitano. Quando c'è stato il Covid il comune di Milano permetteva di lavorare da casa e così ha scoperto che più del 50% dei suoi impiegati viene da tutto l'hinterland. Evidentemente, la gran parte di loro non può permettersi la casa in città.

Urgono case nelle città. Sono fondamentali perché favoriscono la mobilità. Che vuol dire mobilità dall'edilizia pubblica se non si hanno più le condizioni di reddito per restarvi; vuol dire collaborazione, per esempio, nella riutilizzazione degli edifici. Sappiamo che, per esempio, nelle grandi città c'è il problema di appartamenti che, quando rimangono vuoti, non vengono ristrutturati perché chi dovrebbe occuparsene non ha le risorse e quindi non li può affittare di nuovo. Ed è lì che potrebbe essere utile la collaborazione tra pubblico e privato. Perciò: non soltanto la messa a disposizione di quel patrimonio intermedio che serve a uscire dall'edilizia popolare se non si ha più la necessità, ma anche un aiuto concreto e lungimirante per recuperare alloggi meritevoli di intervento per renderli disponibili alla domanda abitativa. Tutto ciò per dire che il bisogno di casa oggi è più articolato che mai. E in questa articolazione l'offerta dell'abitazione in affitto è un tema davvero dirimente. Trascurarlo significa non vedere la gravità dei problemi che investono i nostri grandi centri urbani.

E qui si apre un ultimo ragionamento...

Cioè?

Mi riferisco ai confini del comune di Milano. Ormai risulta insufficiente e problematico non allargare l'orizzonte, lo sguardo. Ragionamenti e progettualità vanno inquadrati sempre a livello di regione urbana, vale a dire dell'area metropolitana. A Parigi, Londra, Berlino, eccetera è così che si "pensa" e si costruisce la città. Ecco allora che è fondamentale garantire una rete di trasporti perlomeno buona a livello di area metropolitana. Perché una politica della casa non può prescindere da un'offerta dei trasporti efficiente e confortevole. Vivere fuori Milano e lavorare a Milano non deve essere un problema. Una barriera che sconcerta.

Lei ha detto: «Occuparsi di urbanistica significa occuparsi delle persone». Cosa intende?

I tagli che ci sono stati alla finanza locale hanno portato a una sorta di adattamento: la politica urbanistica sempre di più dipende da quello che i privati sono capaci di proporre e quello che il pubblico riesce a ottenere come beneficio dall'intervento privato. Quindi non c'è più un discorso pubblico su dove si vuole andare come città, quali sono i problemi che si intende affrontare, quali le persone che hanno più bisogno di un intervento pubblico di protezione. In fondo, se ci pensiamo, l'urbanistica distribuisce diritti di cittadinanza. Se io abito in una zona che non è raggiunta – o lo è solo parzialmente – dal trasporto pubblico, che non ha verde pubblico, che non dispone di servizi adeguati, nei fatti ho compresso e compromesso i diritti di cittadinanza. Ma se, invece, l'urbanistica permette di sviluppare questi diritti nelle zone dove si abita, ecco che le persone ne traggono un vantaggio. Ma siccome i comuni non hanno risorse, l'urbanistica è diventata quello che propongono i privati e quello che il pubblico cerca di ottenere. Quello che manca è un disegno generale di città che si preoccupi e occupi, innanzitutto, degli interventi prioritari per cercare di rispondere ai bisogni. Naturalmente in tutto questo si è come perso di vista il valore sociale della redistribuzione, dei diritti di cittadinanza che passano anche attraverso una puntuale politica urbanistica.

Dunque, la centralità della persona chiama a una diversa concezione culturale del mattone.

Assolutamente sì. Il che vuol dire occuparsi non soltanto dei muri delle abitazioni ma anche di tutto quello che ci sta dentro e intorno. Cioè: la vita. Questo è fondamentale. Porto una mia esperienza proprio nella gestione di interventi di questa natura. Ho avuto modo di coordinare il progetto di housing sociale chiamato Villaggio Barona a Milano – promosso dalla Fondazione Attilio e Teresa Cassoni – che esprimeva un preciso scopo di accompagnamento sociale. Dunque, non soltanto la realizzazione di 80 appartamenti, che sono tutti affittati, ma anche un’assistenza nei confronti degli inquilini e delle varie realtà che permette di non avere morosità e di disporre di appartamenti civili, ben progettati e costruiti a disposizione di diverse fasce di popolazione, dagli immigrati alle giovani coppie. Ma perché dico questo? Perché se si fa questo passaggio, cioè se si opera sul mattone avendo a cuore la comunità, si riescono a risolvere molti problemi.

photo © Freepick



Alessandro Balducci è stato Prorettore Vicario del Politecnico di Milano e Assessore all'Urbanistica del Comune di Milano. Dal giugno 2024 è Presidente della Fondazione Housing Sociale.