

Cortocircuito case popolari

Il fondo domenicale del direttore della Nuova Ferrara **di LUCA TRAINI**

20 agosto 2017



L'intervento di riqualificazione delle case popolari al Barco

FERRARA. L'obiettivo dichiarato suona giusto e condivisibile: accelerare il turnover nelle case popolari, spingendo chi può permettersi una soluzione alternativa a lasciare il posto a chi sta peggio. I primi effetti della riforma varata dalla **Regione** sono gli aumenti dei canoni d'affitto per una parte consistente degli inquilini, eppure una decisa contrazione delle entrate per l'**Acerferrarese**. Che mina la capacità di intervento dell'azienda pubblica e fa più urgente una riflessione allargata sulle politiche abitative e sul loro finanziamento.

La questione muove da una stretta sui criteri economici per restare negli alloggi **Erp**. La soglia massima di reddito per essere ammessi in graduatoria e poter ambire all'agognata casa resta invariata, fissa a 17mila euro Isee, ma il tetto per mantenere l'assegnazione cala decisamente. Salvo ulteriore rinvio (sarebbe il terzo) a partire dal mese di ottobre, le famiglie che nel tempo hanno migliorato la propria condizione oltre un reddito annuo di 24mila euro Isee, dovranno essere gradualmente messe alla porta. Indirizzate, magari, verso gli alloggi di social housing, soluzioni cuscinetto a prezzi calmierati come le duecento e più unità abitative previste per rimpiazzare l'obbrobrio ferrarese del **Palaspecchi**.

La gestione delle case popolari, è destinata a perdere gli inquilini che pagano di più e meglio. Un colpo ulteriore ai ricavi da locazione, già messi a dura prova da anni di crisi economica in cui i redditi degli assegnatari sono progressivamente calati e con essi i canoni di affitto, che in Acer sono per buona quota misurati sulla capacità di spesa delle famiglie. Un problema concretissimo di tenuta per un sistema chiamato a sostenersi da sé, per l'obbligo di pareggio di bilancio fissato nel passaggio da Iacp (Istituto autonomo) a Acer (ente pubblico economico) e nessun sostegno strutturato, né dalla Regione che dal 2001 ha in capo le competenze sulle politiche abitative, né dai Comuni proprietari degli immobili. L'azienda deve trovare le proprie risorse sul mercato, in un mercato che è (giustamente) vincolato.

Con regole di garanzia e canoni sociali che per dieci anni sono stati congelati, rivalutati solo con l'adeguamento a quel poco di inflazione registrato dall'Istat, e che ora invece sono destinati a crescere. L'entrata in vigore della riforma, lega i prezzi d'affitto anche alle situazioni oggettive dei singoli alloggi: le dotazioni, lo stato di manutenzione e la zona in cui sorgono, con parametri più alti nei centri storici. Gli inquilini con i redditi più bassi, una buona metà, sono esclusi; quelli con un Isee sopra i 7.500 euro dovranno fare i conti con gli aumenti. Rincarì di poche decine di euro che possono rappresentare un problema per chi già oggi fa fatica con un affitto che mediamente si aggira sui 120 euro (e la media è calcolata anche sui canoni più alti, quelli delle famiglie che dovranno andar via) e rischiano di incrementare la morosità che oggi è sotto controllo solo nel senso che cresce meno che negli anni passati. Rischio conosciuto, tanto che i singoli Comuni sono chiamati a stimare l'effettivo impatto dei nuovi canoni sui propri concittadini, in un confronto con Acer che è in fase avanzata.

Poche decine di euro che possono essere un problema per qualche famiglia, ma non la soluzione per compensare i minori introiti che vanno messi in conto nel momento in cui ci si accinge a mandar via chi paga di più. Le proiezioni che l'azienda fa, indicano uno sbilanciamento di 600-700mila euro l'anno (al netto di un possibile aumento della morosità) su un conto economico che vale dodici milioni. Oggettivamente tanto. Troppo, per essere fronteggiato solo spingendo sull'acceleratore dei servizi rivolti all'esterno. Offrire gestioni amministrative e patrimoniali, mettere a disposizione delle pubbliche amministrazioni e dei privati uffici e competenze, come è stato per la riqualificazione dell'**ex autostazione di Cento** o degli interventi post sisma nelle **scuole di Bondeno, Cento e Scortichino**, sono iniziative che Acer ha in campo. Lo fa già. Lo ha fatto con un impulso sempre maggiore per coprire il veloce calo degli introiti da affitti che solo nell'ultimo anno è stato di mezzo milione. Lo fa, e il sistema è rimasto in equilibrio anche per questo. Ma quanto ancora può durare? Il punto è che, mancando un intervento esterno, per far quadrare i conti con gli effetti della riforma, l'azienda sarà spinta a tagliare sul principale capitolo di spesa, quello delle

manutenzioni dei 6.700 alloggi popolari che gestisce. E sono immobili per lo più vecchi che senza interventi puntuali e attenti finiscono con il dover essere dichiarati inagibili, come raccontano le cronache da mezza provincia. Il rischio, insomma, è che una manovra ispirata da un obiettivo di equità generi una spirale negativa capace di mandare in cortocircuito il sistema.

Luca Traini