

Milano, Comune al lavoro per una nuova società di gestione delle case

Il riassetto

Nella nuova entità è previsto vengano conferiti 28mila appartamenti

Sara Monaci
MILANO

Una nuova società per la gestione della casa pubblica, che sia per metà "locale" e per metà "nazionale". È l'idea cui sta lavorando il Comune di Milano, ispirandosi a quanto avviene già in Francia o in Spagna.

La proposta verrà avanzata da Palazzo Marino al governo che, secondo i tecnici, dovrebbe entrare proprio all'interno dell'azionariato (da capire se attraverso il Ministero delle Infrastrutture o dell'Economia o con una società partecipata), per contribuire alla gestione della struttura.

La struttura

Per ora gli aspetti messi a punto sono questi. Il Comune dovrebbe conferire in questo nuovo ente o società il suo patrimonio, costituito da 28mila appartamenti. Per i quali, per inciso, ci sarebbe bisogno di 1,2 miliardi di euro per la ristrutturazione complessiva, una cifra consistente per qualsiasi comune italiano (e proprio per questo è allo studio una nuova società).

In questo momento le case, di proprietà di Palazzo Marino, sono sotto la gestione di Metropolitana milanese, che si occupa anche della manutenzione. Il progetto quindi prevede di far uscire questo patrimonio da Mm e conferirlo altrove (il Comune in aggiunta potrebbe conferire anche altri asset, come i diritti edificatori). Nella struttura societaria potrebbero anche entrare dei privati, o dei fondi, anche se l'obiettivo principale secondo Palazzo Marino rimane il coinvolgimento del governo.

Le finalità

L'idea è che l'offerta della casa adesso vada segmentata. La Società casa (per ora chiamata così genericamente) dovrebbe occuparsi non solo di edilizia popolare, e ^{Es} aspirabilmente della sua manutenzione, ma anche delle case a canone controllato. Non solo rispondere alla domanda di chi ha un reddito molto basso dunque, ma anche della cosiddetta classe media, sempre più in difficoltà con i prezzi delle case a Milano.

Vediamo i numeri. Dei 28mila appartamenti di Milano, 22mila sono dati in alloggio, mentre altri 6mila aspettano una riqualificazione. Di questi ultimi, circa 3mila potrebbero essere recuperati in questo modo, sempre sotto la gestione di questa nuova società: gli inquilini dovrebbero pagare i lavori, con uno sconto significativo sul canone o con un canone annullato (potendo usufruire anche dei bonus edili). Inoltre l'obiettivo è costruire 7mila nuovi alloggi di housing so-

ziale, attraverso fondi statali.

Milano intende candidarsi a realizzare questo progetto pilota, che può essere seguito anche da altre città. «Sulla casa popolare vorremmo fare un salto di qualità», spiega Pierfrancesco Maran, assessore alla Casa, che proprio in questi giorni ha promosso a Milano il Forum dell'abitare. «Vorremo passare da un modello di gestione vecchio, di un patrimonio spesso esausto ad uno nuovo, con la possibilità di fare crescere il patrimonio, non guardando solo alla classica casa popolare ma pensando anche al canone concordato. Dobbiamo quindi ampliare le possibilità gestionali, guardando anche a quello che avviene all'estero. È l'Italia ad essere un'eccezione

Maran: «Passare da un modello di gestione vecchio a uno capace di fare sviluppo, come avviene in altri Paesi»

in questo settore, perché gli altri paesi a noi vicini questo modello di società già ce l'hanno».

C'è un numero che parla chiaro: la media europea di edilizia accessibile è pari al 20%, mentre in Italia siamo intorno al 5%. Alcuni paesi hanno punte che superano il 35% (come l'Olanda).

Va comunque considerato un problema, almeno a Milano: la mobilità sociale dentro le case popolari è bassa. La permanenza dura mediamente 20 anni. Il motivo è che spesso il reddito rimane basso (e prima di andare via bisogna comunque raggiungere i 36mila euro di Isee), ma è anche difficile mandare via chi non ne ha più diritto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PROGETTO

Società Casa

L'idea del Comune di Milano è realizzare una nuova società pubblica per la gestione della casa popolare e in housing sociale, con la partecipazione sia dell'ente locale sia del governo, sulla scia di quanto avviene già in altri Paesi come Francia e Spagna. Questo servirebbe non solo a rendere più facile la manutenzione, ma anche a favorire la costruzione di nuovi 7mila alloggi a canone controllato.

Altro progetto è di lasciar pagare, in 3mila alloggi pilota, i lavori di manutenzione, abbassando o azzerando il canone di affitto.

Il Comune di Milano cercherà un'interlocuzione con il Ministero dell'Economia o con il ministero delle Infrastrutture