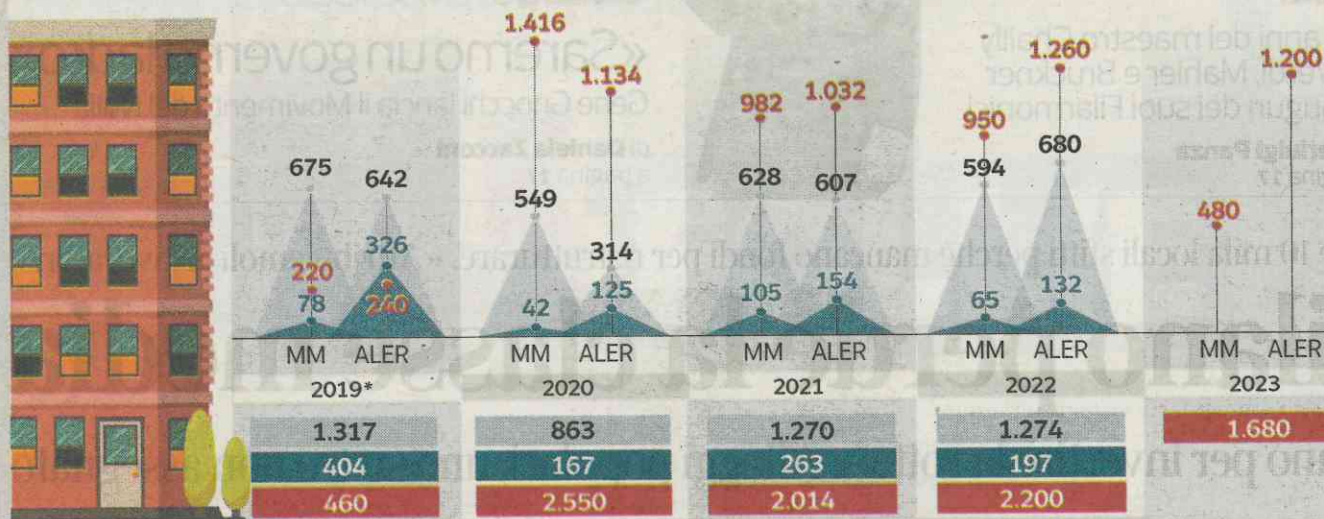


## Primo piano | La crisi abitativa

### IL DOSSIER

Case popolari disponibili e realmente assegnate (dati riferiti alla città di Milano)

● Case disponibili (da programma) ● Case assegnate ● Alloggi ristrutturati e utilizzati per trasferimenti degli inquilini



\*Nel 2019 non sono state inserite le case libere (da previsione) per normale avvicendamento o turn over degli inquilini - decessi, rilasci volontari.

36.499 gestite da Aler

28.110 gestite da MM

64.609 case popolari

Qualche casa popolare in più assegnata a nuovi inquilini rispetto all'anno precedente. Qualche appartamento in meno utilizzato per i cambi alloggio. E circa 700 case, rispetto alle 2.200 che sulla carta sarebbero state assegnabili, rimaste vuote. Il documento di programmazione sull'«offerta di servizi abitativi pubblici» per l'anno in corso contiene anche un bilancio del 2022: e racconta di un sistema di fatto statico. È a partire da questa situazione che Palazzo Marino, con l'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran, sta cercando di scardinare alcuni nodi che impediscono un de-

# Case popolari, occupazioni in calo Ma troppi alloggi rimangono vuoti

cisivo progresso rispetto alla «crisi abitativa». Un percorso che nell'immediato passerà dal nuovo «piano casa» triennale che verrà portato in consiglio comunale nelle prossime settimane e dal «Forum dell'abitare» (in programma tra il 20 e il 22 marzo).

Rispetto a un decennio fa, la pressione delle occupazio-

Tra i 27 mila appartamenti gestiti da Mm ne restano 586 in mano agli abusivi: nel 2014 erano 1.740  
Mancano fondi per assegnare 12 mila abitazioni sfitte  
Il nodo della legge regionale sui lavori a scomputo  
Il Comune: a breve il nuovo «piano triennale»

ni abusive è stata decisamente arginata: tra le 27 mila case gestite da Mm, quelle in mano agli abusivi erano 1.740 nel 2014, sono scese a 586 nel 2022, e per lo più si tratta di famiglie in condizioni di disagio talmente grave che resterebbero comunque in carico ai servizi sociali anche se dovessero lasciare l'abitazione.

Così il punto di crisi s'è spostato tutto sulle case vuote (circa 6 mila comunali e 8 mila di Aler, solo a Milano) che il sistema nel suo complesso non riesce ad affrontare in maniera risolutiva: perché le risorse sono strutturalmente insufficienti, e perché il 40 per cento degli inquilini non riesce a pagare neanche le po-



## ACQUISTIAMO! PITTURE RUPESTRI, ANCHE DA RESTAURARE.

Ma se non riuscite a staccarle dalle pareti acquistiamo anche pitture dall'antico al moderno, oggetti d'arte e di design, sculture, libri, arredi, abbigliamento vintage e il contenuto di interi appartamenti. Competenza, affidabilità, perizie e sopralluoghi gratuiti.



☎ 02 33 400 800  
☎ 320 329 6202  
✉ acquisti@dimanoinmano.it  
www.dimanoinmano.it

**Di Mano in Mano**

**Case del Comune gestite da MM**

Occupazioni abusive «consolidate»



Withub

**Il settore**



● Pierfrancesco Maran (foto), 42 anni, è stato assessore all'Urbanistica del Comune nella prima giunta Sala; con la giunta Sala-bis ha la delega alla Casa e al Piano quartieri

● Maran inizia la carriera politica come consigliere di Zona 3. Nel 2006 diventa consigliere comunale

● L'assessorato porterà il tema della casa al centro del «Forum dell'abitare» che è stato organizzato in collaborazione con Mm (che gestisce le case popolari del Comune) a partire dal prossimo 22 marzo (fino al 24) allo spazio Base Milano di via Bergognone

che centinaia di euro di affitto. È dunque il bilancio economico complessivo che frena progetti di ristrutturazione più incisivi.

Tra l'altro sono appena scaduti i contributi di sostegno agli affitti per 36 mesi assegnati nel 2019. Gli inquilini non indigenti, ma comunque in difficoltà a pagare una casa popolare, potranno accedere ad altri contributi di solidarietà. Ma il documento del Comune indica una potenziale crisi: e cioè «l'alta probabilità che si profili la necessità di coprire, con il finanziamento della Regione, una base di utenza molto più ampia», dunque con un contributo «sensibilmente inferiore» a famiglia.

Uno degli esempi emblematici che fanno da freno al riutilizzo di case sfitte riguarda le assegnazioni in stato di fatto. In un bando dell'estate scorsa sono stati messi a bando in questo modo 133 appartamenti. L'inquilino che può accettare di ristrutturare l'appartamento a proprie spese: che vengono poi scalate dall'affitto nei 3 anni successivi. La legge regionale prevede una soglia massima di 8 mila euro per i lavori a scampo. Moltissime case avrebbero però bisogno di lavori sopra gli 8 mila euro, e quindi non possono essere messe a bando. E così, non avendo Comune e Aler risorse sufficienti, restano vuote. Ecco perché il documento del Comune spiega: «Una eventuale modifica determinerebbe un immediato aumento della disponibilità di alloggi».

G. San.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**L'assessore**

di Gianni Santucci

«Il mercato immobiliare sale, perché Milano è fortemente attrattiva: ma questo sta creando una spinta sempre più consistente all'«espulsione» della classe media. Dall'altra parte, nelle case popolari, rischia di aumentare sempre più la condizione di estremo bisogno». Lo scenario, in un decennio, potrebbe essere di una Milano con un tessuto sociale in tensione: una città che tende ad allontanare giovani e classe media (che non riescono a trovare o mantenere una casa a costi accessibili) e che potrebbe polarizzarsi tra livelli di ricchezza elevati e gravi povertà.

«Ecco perché le politiche per la casa non possono più essere solo per le abitazioni popolari: se intendiamo la casa come infrastruttura della società, possiamo invertire la rotta, e siamo ancora in tempo, rispetto alle evidenze di una crisi di crescita», riflette Pierfrancesco Maran, assessore all'Urbanistica nella prima giunta Sala, candidato eletto col maggior numero di preferenze (9 mila) in Italia nel 2021, oggi responsabile della Casa nel Sala-bis.

**Che convinzioni ha maturato in quest'ultimo anno?**

«Che l'unica possibilità sia quella di discutere realmente dei gangli del sistema dell'abitare e provare a impostare soluzioni».

**Un cambio di prospettiva?**

«Esatto: ragionare su tutto il tema casa, e non solo sulla casa popolare».

**Perché questo scenario?**

«Il mercato privato è molto «aggressivo», qualcuno sosteneva che si sarebbe regolato da solo, ma questo non sta avvenendo, e dunque il rischio di un effetto «espulsione» della classe media aumenta. La città continua ad essere molto attrattiva per le opportunità di occupazione, a cui però non corrisponde una adeguata possibilità di sistemazione. Del resto salgono i valori immobiliari, ma non i salari, e questo tema va affrontato la-

# «Mercato molto aggressivo Giovani e classe media rischiano di essere espulsi»

Maran: invertire la rotta subito, il tessuto sociale può cambiare



**Cortile**

Le case popolari di Corso XXII Marzo: qui alcuni alloggi furono messi a disposizione degli sfollati della Torre dei Moro



**Online**

Tutte le notizie, le foto, i video e gli aggiornamenti da Milano e provincia, ogni giorno sul nostro sito [milano.corriere.it](http://milano.corriere.it)

vorando su entrambi i fronti».

**Come si governa questo cambiamento?**

«Molti Paesi europei hanno forme di regolazione e governo anche del mercato privato. In molti casi per il mercato privato sono previste anche forme di sostegno all'affitto. Da noi invece, in quest'ambito, i sussidi non esistono».

**Esistono per chi vive nelle case popolari.**

«Abbiamo un impianto regolatorio per l'edilizia popolare. Che accoglie però sempre più situazioni di estremo bisogno, e lo fa all'interno di un sistema che non ha sufficienti risorse. Molte persone o famiglie nelle case popolari non riescono a pagare l'affitto. In queste condizioni il sistema casa sopravvive, ma non riesce a modificarsi nella struttura. Un punto è far comprendere al legislatore che le risorse non sono sufficienti, l'altro

è comunque organizzarsi per far meglio nelle condizioni attuali».

**Migliaia di case restano vuote perché non si riesce a ristrutturarle?**

«Il sistema è in perdita sia per le case assegnate, sia a maggior ragione per quelle vuote. Non solo sono infruttifere, ma possono essere una soluzione abitativa per quella fascia di popolazione esclusa dalle case popolari e che non trova soluzioni nel mercato. È da qui che parte il progetto «casa ai lavoratori»: siamo partiti con 300 alloggi, l'ipotesi è arrivare a 2 mila. Appartamenti che escono dal sistema Erp, per i quali il lavoratore si fa carico della ristrutturazione con un finanziamento e beneficiando delle detrazioni Irpef, e ottiene un contratto d'affitto ridotto a canone concordato e a lungo termine. Serviranno soggetti interme-

di per gestire progetti specifici, come cooperative, aziende, fondazioni».

**In questo modo si riducono le case popolari.**

«Se non si fa nulla resteranno comunque vuote e non ristrutturate. Tutte le risorse generate dal progetto devono aiutarci a passare da 22 mila assegnatari Erp, a 25 mila».

**Il Pnrr che ruolo sta avendo in questo scenario?**

«Il Pnrr finanzia progetti specifici, come via Bolla o via Giaggioli. In tutto tocca, tra Aler e Mm, circa 2 mila alloggi; ora però non serve prioritariamente questo, ma una strategia che accompagni la manutenzione a lungo termine delle case popolari. Mentre si ferma il superbonus, il Governo potrebbe creare una misura ad hoc rivolta alle case

**Il progetto**

Le case vuote costano: col «piano lavoratori» puntiamo a riattivare 2 mila alloggi

popolari, sarebbe un bel punto di collaborazione tra Governo, Regioni e città».

**Saranno i temi del prossimo forum sull'abitare?**

«Sì, l'obiettivo è ragionare su uno scenario ampio, in condivisione con la società e con la politica, quindi i temi saranno dibattuti nel forum e in consiglio comunale con il piano casa triennale».

**Su quali altri punti si potrebbe intervenire?**

«Un altro tema che riguarda la corretta prospettiva nella quale inquadrare i problemi è quello dei confini comunali. Abbiamo i prolungamenti delle metropolitane che valicano quei confini, la scala con la quale si ragiona è sempre più verso la città metropolitana: perché allora le graduatorie restano ancorate alla prospettiva comunale?».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**ACQUISTIAMO ORO, GIOIELLI OROLOGI, DIAMANTI, ARGENTO**



**MASSIME QUOTAZIONI DI MERCATO**



BANCO METALLI PREZIOSI  
**PRONT**gold  
onesti conviene

ACQUISTIAMO ORO PURO FINO A

**53,90**

euro al grammo

ACQUISTIAMO ORO USATO FINO A

**38,80**

euro al grammo

OPERATORE SPECIALIZZATO PER IL COMMERCIO DI METALLI PREZIOSI  
IN SEDE PERITO IN PREZIOSI ISCRITTO ALLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO N° 2520