

RELAZIONE SUL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTIVITA' DEL I.A.C.P.
DELL'EMILIA ROMAGNA.

La mancanza di un progetto generale che indirizzi la politica della casa produce carenze tecnico-politiche nei piani regionali che si riflettono in grossi squilibri reali e sempre maggiori inadempienze da parte degli Istituti per l'edilizia pubblica. Questa la base di partenza da cui si diramano l'analisi e le prospettive del piano di sviluppo per l'I.A.C.P. dell' Emilia Romagna. Uno dei grossi nodi del problema è, adetta di Mazzuccato pres. dell' I.A.C.P., nella politica fino ad ora adottata dall'Istituto: una politica di "tipo emergenziale". Con "politica emergenziale" si intende comprendere gli interventi che vanno a rispondere all'enorme numero di sfrattie esecutivi e alle spese di manutenzione degli stabili a livello locale. ~~Il~~ Il salto di qualità che si impone alla gestione dell'Istituto si identifica, invece, con la volontà di programmazione e pianificazione decennale degli interventi. Il fallimento della legge sull'equo-canone ha, in buona misura, aggiunto gravità al "problema casa".

A livello locale la situazione abitativa si può esplicitare con alcuni dati: il 58,8% delle famiglie dispone della casa in proprietà, dei restanti, che sono in affitto, ve ne sono 70000 in attesa di sfratto; sfratti che non vengono eseguiti poichè manca un'offerta del mercato in affitto, nonostante le case sfitte siano stimate in numero di 5000. Inoltre le domande di assegnazione di alloggi pubblici ammontano a 4500 a fronte di una disponibilità di appena 340 alloggi. L'inesistenza di un mercato della casa in affitto ordinario (per uso abitativo) provoca conseguentemente una levitazione dei prezzi (tra i più alti d'Italia).

Si consideri anche che 13000 alloggi sono utilizzati da popolazione non residente (studenti, immigrati) che alterano il mercato dell'affitto. La risposta che il progetto dà a questi dati di fatto individua nella ~~fa~~ l'aziendalizzazione dell'Istituto l'unica soluzione.

Aziendalizzazione vuol dire integrazione tra pubblico e privato per garantire maggiore "efficienza" e "qualificazione" agli interventi nell'edilizia, affiancata ad una più stretta collaborazione con altre strutture pubbliche: Comune, Provincia Regione. Tutto ciò consentirebbe iniziative razionali e coordinate, con minor dispendio di fondi e maggiore utilizzo delle risorse tecniche e territoriali. Gli interventi andrebbero a stratificarsi a vari livelli, dato che l'assistenza alle fasce sociali più deboli non è l'unico obiettivo dell'Istituto, ma anzi non ne rappresenta che un aspetto marginale; gli interventi sarebbero focalizzati invece sulle fasce medie (40000000_60000000 - ~~milioni~~ di reddito medio annuo) che, non

rientrano nel mercato dell'acquisto ma che non hanno parimenti possibilità di accesso all'affitto privato proprio in relazione alla realtà stagnante dello stesso. La creazione di nuovi alloggi, che passa attraverso la collaborazione con il Comune (disponibilità di terreni) e la Regione (destinazione del fondo speciale per l'edilizia), si realizza in (compartecipazione col privato. Questo consente di ripartire l'edilizia fra abitativa e dei servizi, di investire fondi limitati, di ottenere un ristorno maggiorato dell'investimento. Tale ristorno avverrebbe attraverso la vendita degli immobili destinati a servizi e contemporaneamente, tramite l'imposizione sul patrimonio abitativo di un affitto proporzionale agli affitti di mercato, in aggiunta all'incentivazione dell'acquisto attraverso mutui a tasso agevolato. Tutto ciò produce mobilità di fondi nell'Istituto e, quindi, più tempestivi e continui interventi; conseguentemente all'innalzamento dell'offerta di case. Mobilità del mercato.

Da tutto ciò risulta una trasformazione all'interno in cui il Consiglio d'Amministrazione ha funzioni di indirizzo politico-amministrativo e la Struttura riveste un ruolo operativo e dirigenziale.

Questo tipo di progetto travasa, pur partendo da dati reali, le dimensioni e le soluzioni relative al problema casa. Parlare di fallimento dell'Equo-canone, ~~per-è-fatti~~, non è esatto dato che l'Equo-canone non è mai stato applicato su larga scala: si tratta di una legge che per mancanza di strumenti risulta inefficace. L'applicazione della legge non porterebbe alla negazione del profitto per i proprietari, ma alla sua regolamentazione secondo aliquote adeguate. La casa, fa bene ribadirlo, è un bene primario, ed in quanto tale deve essere garantita a tutti.

Dato questo, il privato offre l'abitazione ad Equo-canone a prezzo svincolato dal reddito dell'utente affittuario, mentre l'I.A.C.P. seleziona la domanda abitativa secondo la specificità del reddito. E' ovvio però che la mancata applicazione della legge stimola la speculazione: responsabili della stagnazione del mercato molto più che la legge stessa.

La facilità con cui la legge viene aggirata produce un'enormità di contratti "uso foresteria" e "seconda casa", di fatto molto più redditizi per i proprietari ma che inducono un disagio nella popolazione non più sostenibile e aggravato, in una città come Bologna, da una massiccia presenza di studenti e lavoratori immigrati. Gli universitari presenti hanno dunque, a detta del I.A.C.P., molta parte di responsabilità in merito alla stagnazione del mercato, ma il documento non considera che lo studente, che vive in città, produce e versa ricchezza nella comunità sotto specifiche voci (casa, contratti maggiorati gas, acqua, servizi vari, ...); contributi diversi ma non minori, rispetto i cittadini residenti.

L'apertura incondizionata al mercato, promossa dal comune (progetto Vitali) e dall'I.A.C.P. non farebbe altro che legalizzare lo stato di

sfruttamento e strozzinaggio presenti, dal momento che ci sarebbe sì maggiore equilibrio fra domanda e offerta ma i prezzi si livellerebbero verso l'alto rimanendo per molti inaccessibili. Alla massiccia domanda di case da parte degli studenti fuori sede, secondo l'IACP si contrappone un sottoutilizzo abbastanza diffuso dello spazio abitativo (rapporto stanze/abitanti) per cui una soluzione combinata delle due realtà sarebbe resa possibile da un progetto di "ospitalità onerosa". Questo progetto prospetta una convivenza fra studenti e "single" soprattutto anziani, assegnatari degli istituti, dimostrando innanzitutto scarsa attenzione a quelli che sono gli specifici bisogni e interessi dei soggetti coinvolti; oltre alla mancanza di un intento di modifica reale della situazione: dato che si tratterebbe, comunque, di interventi molto marginali.

La proposta, quindi, risulta essere strumentale e sostanzialmente esclusivista dalla moltiplicazione del profitto degli istituti che otterrebbero, così, due canoni per una sola casa. Si tratta solo di uno dei tanti tasselli liberamente tratti dalla logica dell'aziendalizzazione, dalla logica, cioè, del profitto che modifica le finalità degli istituti, ma non nel passaggio dalla "emergenza" alla "programmazione", come dice Mazzuccato, bensì dal riconoscimento della priorità del mercato su quelli che sono i fini sociali di una struttura pubblica. Procede così l'aziendalizzazione che ritroviamo motivata e caricata di concetti come "efficienza e qualità". I nuovi progetti edilizi dell'istituto prevedono la costruzione di 2000 case (in cooperazione col privato), che rispondono alla domanda di alloggi delle fasce a medio reddito (40/60 milioni annui), i problemi abitativi della quale risultano essere privilegiati negli intenti dell'istituto. Perché? Perché il recupero del capitale investito in questi progetti è assicurato, anzi, risulta maggiorato da canoni proporzionati al mercato, dall'incentivazione all'acquisto dell'immobile (mutui agevolati) e, dalla vendita dei locali adibiti a servizi.

Mentre per quanto riguarda le fasce sociali a reddito basso, l'attenzione si minimizza poiché, logicamente, non garantiscono profitto per l'istituto. Il tutto filtra attraverso appalti privati, sulla cui gestione si introducono due novità: la trattativa privata e l'appalto concorso; due strumenti a misura d'impresa per sigillare una simbiosi fra pubblico e privato ampiamente condivisa dall'amministrazione comunale.

Parallelamente si stabiliscono accordi con "pull" di universitari e neo laureati per ottenere conoscenze tecniche e consulenze, prodotte da seminari e studi sponsorizzati dal privato (leggi DDL Ruberti).

L'essere senza casa rimane comunque una malattia grave, e se si aggiunge a questo l'enorme numero di sfratti (7000) che rischiano di diventare esecutivi, la situazione inizia a scottare. L'I.A.C.P. un patrimonio immobiliare tanto vasto quanto poco e male utilizzato.

Ci sono centinaia di appartamenti I.A.C.P. liberi e murati, da anni in attesa di ristrutturazione, o più spesso destinati all'abbattimento in quelle aree (S. Donato) che rientrano nel progetto europa di ristrutturazione della città. In queste aree il recupero delle case occupate da non assegnatari e morosi viene compiuto con determinazione e celerità, perchè non sono produttivi " ai nuovi fini dell'istituto ma, anzi, ne rappresentano un impedimento. Per costoro nessuna remora, come se occupare fosse un Hobby e non una delle poche soluzioni possibili al problema. Questi i piani e i progetti del prossimo decennio, e prospettano un futuro ancora più nero per chi non rientra in un reddito medio/alto, coinvolgendo allo stesso modo studenti e lavoratori. L'I.A.C.P. non sa che esistiamo? FACCIAMOCI SENTIRE!!!

COMMISSIONE SERVIZI E DIRITTO ALLO STUDIO

LETTERE OCCUPATA