

Lettere al Direttore

SERVE MAGGIORE INFORMAZIONE

Quello che il Comune fa per la casa

In vari incontri sul "problema casa" è emersa la necessità di una maggiore informazione sullo sforzo che da anni viene sostenuto dal Comune di Brescia.

Si tenga presente che in città più del 30% delle famiglie vive in affitto, a fronte del 20% a livello provinciale.

Vi sono quindi 27mila famiglie che devono affidarsi al mercato della locazione. Siccome gli alloggi di proprietà pubblica (Comune e Aler) sono circa 5mila, risultano quindi 22mila le famiglie che ricercano nel mercato la risposta al bisogno abitativo, spesso con un reddito contenuto o del tutto insufficiente.

Queste cifre evidenziano quanto sia importante per il Comune individuare modalità incisive di intervento per contenere i costi della casa, sia sul fronte del prezzo di vendita degli alloggi, sia sul fronte delle locazioni.

Si opera con rilevanti investimenti pubblici. Per manutenzioni ordinarie e straordinarie, con circa 2 milioni di euro ogni anno. Per ristrutturazioni, come da ultimo con un intervento di 4,4 milioni di euro, per la ristrutturazione di 108 alloggi.

Si opera inoltre con strumenti ormai collaudati di una corretta politica urbanistica (che mette a disposizione di privati e cooperative aree a basso costo) e con il potenziamento del proprio patrimonio di edilizia residenziale pubblica (Erp).

Ma si pone altresì la

necessità di recuperare con determinazione la morosità per mancati pagamenti di canoni, socialmente non giustificata, per poter reinvestire nella qualificazione abitativa del patrimonio pubblico.

Ma il Comune di Brescia ha individuato anche altri percorsi.

È stato il primo Comune in Italia a realizzare l'accordo tra associazioni di inquilini e proprietari per la quantificazione di canoni "concertati" secondo le previsioni della legge 431/98.

L'applicazione di questi canoni, che risultano inferiori del 20-25% al canone di mercato, è libera da parte delle proprietà, ma è incentivata da agevolazioni fiscali sul fronte Irpef (con oneri a carico dello Stato) e sul fronte Ici (con oneri a carico del Comune).

A cinque anni dall'introduzione dell'accordo vi sono circa 1.500 contratti di locazione a canone "concertato". Non sono risultati eclatanti se confrontati con il numero degli alloggi in locazione sul libero mercato, ma non sono neppure disprezzabili. Soprattutto se si considera che la tendenza è quella di una crescita lenta, ma costante, dal 2000 ad oggi.

A questo proposito si intende riprendere il confronto con le Associazioni di categoria per l'introduzione di aggiustamenti al fine di rilanciare questo strumento. Così come, su vari temi di comune impegno, è opportuno propor-

re ai Sindacati degli inquilini un "Protocollo" di collaborazione.

Dal 2004 il Comune ha intrapreso un altro percorso innovativo che consente di calmierare il mercato della casa, sia sul fronte della cessione di alloggi che sul fronte della locazione urbanistica. In presenza di interventi residenziali superiori ai 7mila mq. di superficie lorda di pavimento, il privato deve prevedere una quota di edilizia convenzionata con prezzi, concordati con il Comune.

La quota è del 20% di quanto viene complessivamente realizzato, se il privato sceglie la formula dell'affitto, ed è del 30% se sceglie quella della vendita.

In applicazione di queste norme, di recente approvazione, sono state già stipulate convenzioni urbanistiche per la realizzazione di 19mila mq di superficie ad edilizia convenzionata, corrispondenti a circa 250 alloggi.

La locazione è stata scelta per circa 60 alloggi in cui verranno applicati canoni moderati, per gli altri alloggi i proprietari hanno optato per la formula della vendita, che dovrà avvenire a prezzi variabili tra 1.200 euro e 1.400 euro al mq.

Si stima che nel decennio la quota di edilizia convenzionata realizzata con questo meccanismo possa superare i 1.500 alloggi.

Vi è infine un'esperienza innovativa individuata dal Comune che è quella di far realizzare ai privati alloggi

di edilizia pubblica, nell'ambito di piani di edilizia economico-popolare, anziché realizzarli direttamente.

Questo percorso è in fase di attuazione a Sanpolino e al Violino. Con queste soluzioni si superano le difficoltà legate agli appalti pubblici e si accelerano i tempi di realizzazione.

Per il futuro si possono immaginare vari percorsi.

Si pensi ad un ulteriore sviluppo nella collaborazione, già positivamente attivata, con la Congrega della Carità apostolica che, proprio in questi giorni, ha illustrato al Comune ed alla Regione, presso l'Università bresciana di Ingegneria, un impegnativo progetto di ristrutturazione del quartiere Mazzucchelli. O alla realizzazione dell'housing sociale per rispondere al bisogno di alloggi con canoni di locazione moderati. Così come, ad esempio, si sta esaminando in collaborazione con la Fondazione Asm la possibilità di garantire al proprietario la certezza nella riscossione del canone, a fronte di una sua riduzione, mediante formule assicurative o la creazione di un apposito fondo.

La complessità e la rilevanza del problema casa comportano l'integrazione fra diverse politiche: urbanistiche, tributarie, sociali, che il nostro Comune intende affrontare con una visione socialmente aperta e di lungo periodo.

CLAUDIO BRAGAGLIO
assessore
alla Partecipazione e Casa
Brescia