b46/7.13

Profonde trasformazioni nella mappa della proprietà edilizia

Parliamo di vendite frazionate

Come intervenire per evitare che si creino discriminazioni e sconvolgimenti urbanistici

Vendite frazionate. Con questa espressione si usa dire soprattutto che la grande e media proprietà immobiliare, si è, da alcuni anni, orientata a vendere il proprio patrimonio, cercando anche di sfruttare economicamente la grave crisi dell'offerta di alloggi e, negli ultimi due anni, anche l'opportunità di vendere appartamenti occupati a prezzi crescenti; e questo perché la legge di equo canone permette di rendere disponibili questi alloggi per i nuovi singoli proprietari (in pratica le famiglie) in grado di impugnare lo «stato di necessità» e per l'assenza in quella legge di valide norme di giusta causa.

Siamo di fronte certamente ad operazioni, non nuove ma crescenti, destinate ad accelerarsi con l'approssimarsi della scadenza dei primi contratti nell'81 e di tutti i contratti di affitto alla fine dell'83.

La «mappa» della proprietà edilizia si va dunque modificando dalla seconda metà degli anni 70, ed è destinata a modificarsi «strutturalmente» negli anni 80, per una sorta di reazione a catena, molecolare e complessa. Il frazionamento non investe solo la proprietà, ma l'intero tessuto urbano perché opera una selezione forzata dei ceti sociali, discrimina quindi le famiglie sulla base dei livelli di reddito e della capacità di risparmio, modifica di conseguenza i rapporti fra abitazione, servizi e consumi. Una trasformazione della struttura della proprietà edilizia è sempre e comunque una modificazione dell'intero tessuto urbano, che rischia di vanificare la destinazione dell'uso dei suoli, degli edifici e degli insediamenti, previsti nei piani comunali, ma con esso anche l'ordine sociale che deriva dagli insediamenti. E bisogna insistere nel ricordare che la programmazione dei servizi sociali, la localizzazione dei pubblici esercizi, il dimensionamento dei luoghi di lavoro, la rete dei trasporti pubblici, per essere efficienti e a rendimento crescente richiedono comunque una relativa stabilità della popolazione, una quota di mobilità comunque garantita, ma non sproporzionata.

Resta il fatto che il frazionamento della proprietà edilizia è un processo irreversibile. Nessuno credo può dimenticare i costi sociali e i costi pubblici che la grande proprietà immobiliare ha saputo non pagare e riversare sugli inquilini e sulle finanze locali nei decenni di espansione edilizia del nostro secolo.

E nemmeno occorre dimenticare che l'aumento dei costi di gestione dei grandi complessi, con una proprietà sempre più disinteressata economicamente a garantire un buon livello della manutenzione e dei servizi degli stabili, suggerisce che siamo di fronte a un tramonto della grande proprietà, se non altro per questi aspetti di carattere amministrativo e gestionale.

Occorre ammettere allora che, nel pieno di queste tendenze, si rischia di non difendere adeguatamente il cittadino, le famiglie, l'idea di un ordinato tessuto urbano, se le trasformazioni in atto, che sono un processo, certo irreversibile, ma anche lento e graduale, avvengono senza soluzioni valide a sostituire la vecchia proprietà, per il ruolo che essa ha giocato, con l'associazione dei cittadini interessati in accordo con le amministrazioni locali.

Vi è quindi una giusta difesa da portare avanti nei confronti delle famiglie interessate, ma anche la necessità di un impegno più generale di intervento per accelerare nuove soluzioni in grado di combinare risorse e interessi fra loro diversi, ma non opposti. Famiglie con capacità di risparmio e famiglie senza questa capacità, ma con un diritto alla casa sulla base dei punteggi per l'edilizia pubblica; forme diverse di proprietà cooperativa, sia per nuove costruzioni che per acquisti e risanamento; incentivazione dell'affitto con specifiche convenzioni a cui interessare gli stessi istituti di credito; investimenti pubblici rivolti allo stesso mercato regolato dall'equo canone ed anche verso la domanda di brevi locazioni; generalizzazione di modelli di gestione degli stabili e delle spese di riscaldamento ispirate al risparmio.

Probabilmente le forze economiche interessate ad adottare queste ed altre soluzioni a fianco dell'amministrazione comunale esistono con propri obiettivi ed intenti ad investire. Sarebbe interessante quindi se proprio sulle colonne dell'Unità, il quotidiano di un partito che è direttamente impegnato nel governo della città di Milano, come di altre grandi città d'Italia, questo confronto si aprisse con la massima concretezza necessaria.

Claudio Mussolini

l'U 1.10.80