



Dal Sudtirolo

Casa: difficile e costosa

Alessandra Zendron

L'irrisolta questione abitativa in Sudtirolo; e l'esempio di Vienna.

La presentazione di una legge sull'edilizia sociale ha acceso in Sudtirolo il dibattito pubblico sulla carenza di abitazioni, soprattutto nelle città e nelle zone turistiche, e forse riaccenderà lo scontro etnico, di cui il tema della casa è stato da sempre un comodo attizzatoio.

L'allarme non viene più solo da parte dei sindacati dei lavoratori, ma anche degli imprenditori e dell'Università. Il 30 per cento degli studenti che passano l'esame di ammissione non rimangono perché non trovano casa. Nel settore turistico e gastronomico manca il personale e in parte ciò è dovuto alla mancanza di abitazioni. Una parte di colpa va anche agli stessi albergatori, che negli ampliamenti spesso enormi non prevedono sufficiente spazio per i dipendenti. Secondo l'IPL, l'Istituto per il lavoro, il nodo casa, ricorrente nella storia dal dopoguerra, rischia di avere un'influenza fortissima anche sulla stabilità sociale. I prezzi sono tra i più alti d'Italia e i salari da molto tempo sono fermi. L'edilizia pubblica ristruttura ma non costruisce. Con l'inflazione all' 8,1 per cento, sale il numero di famiglie che non riescono a far quadrare i conti. La Caritas segnala i numeri in rapida ascesa di coloro che hanno bisogno di aiuti, anche alimentari. Anche i mercatini per coloro che non raggiungono il minimo vitale denunciano la crescita esponenziale dei propri utenti, che ormai sono solo in parte immigrati.

Il disegno di legge sull'edilizia sociale, approvato a fine maggio dalla commissione provinciale, aveva come obiettivo dichiarato di riformare la legge in vigore, composta da 150 articoli, ma in realtà senza un chiaro progetto per affrontare ciò che ci aspetta



in futuro. Fra le innovazioni c'è l'allargamento della platea degli aventi diritto, affiancando alle case sociali anche case per il "ceto medio", che rimane un termine ambiguo, perché non si è mai fissato un limite di reddito.

L'Istituto case sociali in questi ultimi anni costruisce poco e anche nel prossimo bilancio dedica alle ristrutturazioni molte più risorse. Una scelta ecologica, per risparmiare terreni edificabili. Tuttavia, di fronte alla crisi abitativa, non basta che si aspetti che in una casa muoiano tutti gli affittuari prima di fare la grande ristrutturazione: bisognerebbe anche intervenire con la manutenzione. E si deve rispondere alla mancanza di alloggi ed ai prezzi assurdi anche costruendo.

A Bolzano, ad esempio, accanto agli immensi cantieri di Benko per il mega centro commerciale, di cui molti mettono ora in dubbio l'economicità e la sensatezza, si dovrebbe finalmente intervenire costruendo le abitazioni previste da anni sull'areale ferroviario.

La IV commissione legislativa è andata a Vienna, per studiare il sistema

abitativo di quella città, che fin dagli anni venti del Novecento ha impostato la sua politica di edilizia abitativa in un modo che viene considerato esemplare. A Vienna il 75 % dei residenti vive in case comunali. Hanno diritto all'alloggio comunale i percettori di redditi fino a 3.400 euro al mese netti e un single che arriva fino a quasi 4.000 euro può accedere agli alloggi sovvenzionati. Nelle case comunali abitano famiglie e single, anziani e giovani e immigrati. L'integrazione è un risultato di cui vanno orgogliosi i gestori di "Wien Wohnen" (Vivere Vienna), un nome che

sintetizza la politica viennese della casa.

La differenza con i criteri di accesso in Sudtirolo è totale: in provincia il 70 per cento dei residenti vive in casa di proprietà. Affitto e sociale sono considerati come aiuto ai poveri e non come diritto di ogni cittadino e cittadina ad avere un tetto sulla testa. La classe medio-bassa, i lavoratori e le lavoratrici, le famiglie in cui due persone lavorano anche con bassi salari, non accedono all'edilizia sociale, e sempre più spesso non sono in grado di accedere neppure al mercato privato né per l'acquisto né tantomeno per l'affitto. I single sono quasi del tutto esclusi, nonostante paghino le tasse, anche se ci sono 84.000 nuclei familiari composti da una sola persona.

Un altro elemento fondante della politica della casa di Vienna è che gli alloggi sono dati in locazione a tempo indeterminato, per far sì che le persone investano nella manutenzione della "loro" casa. Se il reddito della famiglia aumenta, le persone restano in questi alloggi. Questo favorisce la coesione sociale e, come scrivono i



Verdi in una relazione sul viaggio, “porta prosperità, e fa bene all’ economia e alle famiglie”.

La nuova legge provinciale va invece nella direzione opposta, introducendo il tempo limitato per le locazioni di case sociali. Le famiglie ogni 4 anni verranno sottoposte ai controlli, e se il reddito si alza, verranno sfrattate. Ciò provocherà insicurezza, e disperazione, data la mancanza di alternative. E dall’altro lato il rischio concreto di creare ghetti, una concentrazione di problemi sociali.

La Provincia di Bolzano spende 40 milioni di euro in contributi per aiutare 14.000 persone a pagare l’affitto. Un intervento importante ma non risolutivo. La giunta Kompatscher sta cercando di intervenire con diverse iniziative. Il 17 maggio ha approvato le linee guida per il rilevamento degli edifici sfitti e delle aree edificate esistenti non utilizzate o abbandonate, una cosa mai fatta in passato. “Si tratta di ridurre il consumo di suolo e allo stesso tempo di riqualificare le proprietà esistenti e di destinarle a un nuovo uso” è stato detto nella presentazione. Si è deciso inoltre di aumentare l’IMI in una ventina di comuni ad alta tensione abitativa, città e località turistiche per le case sfitte. Norme utili, cui sarebbe opportuno aggiungere i controlli sugli affitti turistici brevi (tipo AirB&B) che dilagano con forti ripercussioni sull’offerta di case in affitto. La richiesta dei sindacati alla Provincia è di costruire più case e alzare il limite di reddito, insieme ai salari. In modo da permettere l’accesso anche a chi lavora.

Il direttore dell’Istituto per il lavoro, Stefan Perini, teme che fra i richiedenti ci sarà una concorrenza senza regole. Oggi anche con punteggi altissimi, solo un terzo dei richiedenti riesce a ottenere un alloggio sociale. “C’è un concetto sociale, le case solo ai poveri, che esclude lavoratrici e lavoratori e anche i single che sono molto numerosi

nelle città”. L’IPL propone anche che si prenda ad esempio Austria e Germania, dove viene spesso indicato già nella legislazione un tetto massimo per il prezzo di locazione o vendita degli alloggi sottoposti a vincolo sociale, ponendo un limite all’adeguamento annuale di tali prezzi.

Suggerimenti importanti provengono da uno studio del 2020, “Edilizia abitativa 2030. Un nuovo paradigma” (<https://afi-ipl.org/wp-content/uploads/2020-06-22-Zoom-49-Edilizia-abitativa-2030-verso-un-cambio-di-paradigma.pdf>). Il presidente dell’IPL, Dieter Mayr ha espresso forte preoccupazione: “Il problema non è il mercato del lavoro, ma il portafoglio delle famiglie” ha detto a fine aprile. “Una situazione del genere non si vedeva da molto tempo, avremo un problema sociale molto serio”. E il direttore Stefan Perini dice che si tratta di una “situazione anomala”. Mentre “gli indicatori che riflettono le tendenze sul mercato del lavoro migliorano, quelli che descrivono la situazione economica delle famiglie peggiorano”. Gli indicatori sulla situazione finanziaria e le capacità di risparmio della famiglia si sono deteriorati, raggiungendo in alcuni casi anche i minimi storici mai rilevati prima dall’IPL. Il 34% dei lavoratori dipendenti afferma di incontrare difficoltà ad arrivare a fine mese, perché i soldi non bastano.

Bolzano non è Vienna, però seguire i pilastri della politica della casa viennese non farebbe male al Sudtirolo: una politica di acquisizione di terreni pubblici a lungo termine, una pianificazione urbana sostenibile, idee visionarie e una gestione economica del bene pubblico.

Nelle conclusioni di *Edilizia abitativa 2030* si invita la Provincia a recuperare e anche a costruire abitazioni per la classe lavoratrice, se si vuole garantire il benessere futuro: “È quindi necessario aumentare l’impegno pubblico in materia, anche prendendo decisioni co-

raggiose nei confronti di altri settori dell’economia altoatesina: bilanciare gli interessi del turismo, dell’agricoltura e dei proprietari di edifici e terreni alle necessità del mondo del lavoro e della popolazione residente”.

Non sarà una scelta facile. Si toccano gli interessi dei potenti che dominano attualmente la Svp: basta vedere dove vanno i soldi per gli aiuti dopo la pandemia e per la crisi internazionale.

A Bolzano la Conferenza dei servizi ha bocciato il progetto del Virgolo della Signa di Benko, perché “la proposta non risponde all’interesse pubblico attualmente perseguito dalla Provincia”. Il proponente chiedeva in cambio 54 milioni di euro per edificare “fazzoletti” sparsi in varie zone della città.

La nuova densificazione è stata bloccata (per ora): “Il contributo pubblico richiesto è rappresentato dalla cessione, in favore del Proponente, di beni immobili o di diritti reali nonché dal rilascio di diritti edificatori, mediante modifica della destinazione dei terreni di proprietà del Proponente (cessione di beni immobili quali terreni e fabbricati e diritti edificatori), così come previsto dall’Accordo Urbanistico al quale la proposta rimanda”. Anche il sindaco e il vicesindaco di Bolzano erano contrari: “Non si può cementificare oltre la città”. Il piano del verde ha rilevato che il verde nel capoluogo è la metà di quanto dovrebbe essere.

Durante l’esame in commissione legislativa, un esponente degli Arbeitnehmer (la corrente dei dipendenti della Svp) è riuscito a far approvare un emendamento per cui tutti i comuni dovranno applicare la proporzionale etnica provinciale. Per proteggere i diritti dei tedeschi in caso di conflitti sulla casa, ha spiegato.

Si vuole riattivare un conflitto in vista delle elezioni? Si vedrà in aula se il presidente Kompatscher riesce anche concretamente a procedere nella modernizzazione della società sudtirolese, o se si tornerà alla lotta nazionalistica per la casa.