

POLITICHE DELLA CASA A CAGLIARI

PRESSIONE SU AREA (AGENZIA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA)

AREA ha in cassa quasi 100 milioni di euro per Cagliari, che non utilizza. AREA negli ultimi anni non si è interessata di Cagliari: bisogna costringerla, anche con azioni politiche forti.

Una priorità il piano di riqualificazione di S. Elia ed i relativi 37 milioni di finanziamento ad oggi bloccati per ragioni tecniche. Su questo punto occorre maggior pressione sui tempi di definitiva rimodulazione ed inizio dei lavori .

AUTORECUPERO

L'autorecupero permette di recuperare a basso costo il patrimonio pubblico inutilizzato e di trasformarlo in abitazioni popolari, grazie all'auto-lavoro degli stessi aspiranti futuri abitanti, tendenzialmente organizzati in cooperative .

A Cagliari più di 900 famiglie sono in graduatoria senza usufruire di abitazioni ERP (Edilizia Pubblica Residenziale). Con la crisi economica il numero di persone bisognose di ERP aumenterà e contestualmente diminuiranno le risorse già riscaldate a disposizione delle pubbliche amministrazioni destinate a questo tipo di edilizia.

Se il Comune di Cagliari mettesse a parte del proprio patrimonio e dei propri uffici a disposizione dei cittadini interessati, affiancandoli sulla progettazione e formandoli rispetto alla fase di costruzione, potremmo riprendere a fare case per giovani coppie e famiglie a basso reddito. Oggi l'unico modo per farlo è riducendo i costi, come in questo caso. In questo modo si libererebbero spazi dentro il perimetro cittadino, sfruttando il patrimonio esistente ed invertendo la ventennale tendenza allo spopolamento, nonché limitando l'ulteriore consumo del suolo.

AUTOCOSTRUZIONE

L'autocostruzione utilizza direttamente il lavoro di chi andrebbe a vivere negli stabili costruiti. In questo caso non si parte dal patrimonio già esistente ma dalla costruzione ex novo. Anche in questo caso il Comune deve svolgere un ruolo, affiancando e coordinando l'eventuale opportuna formazione professionale di chi va ad autocostruirsi la casa. A Cagliari potrebbe essere utilizzato nel Piano di Risanamento di Barracca Manna, agendo in sede di redistribuzione dei lotti e su richiesta dei proprietari. Si deve pensare all'autocostruzione in tutte le eventuali zonizzazioni e localizzazioni in cui siano previste cubature destinate ad ERP difficilmente realizzabili in proprio dal Comune.

LEVA FISCALE E CONTROLLI SU UTENZE PER NERO E ILLEGALITA'

L'Istat conta 16,9 milioni di famiglie che vivono nella casa di proprietà e 4,7 milioni di famiglie in affitto. Se a questa cifra sottraiamo le locazioni indicate nelle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche (circa 2,7 milioni), quelle di edilizia pubblica (un milione) e quelle locate da società (circa 500mila), restano appunto mezzo milione di famiglie che abitano in casa d'altri ma non hanno un contratto. Cagliari rientra a pieno in questo contesto. Il fallimento dell'emersione dal nero tramite le agevolazioni previste dal meccanismo di "auto-denuncia" della cedolare secca insegna che solamente contestuali miglioramenti dei controlli ed inasprimento delle sanzioni possono limitare l'evasione. Bisogna aumentare l'incrocio dei dati a disposizione di Comune, Abbanoa, Agenzia Entrate e Enel per scoprire e sanzionare meglio l'illegalità diffusa degli affitti in nero. Rincarando sanzioni e contestualmente premiando con incentivi la riemersione dal nero si rafforzerebbe anche una tendenza al calo del caro affitti.

MOBILITA' ABITATIVA

Per chi abita in case ERP uno strumento è la mobilità. Questo strumento consente di ridurre il

sovraffollamento abitativo, dirigendo d'ufficio il proporzionamento tra spazio delle case e numero degli abitanti. Circa il 21% degli alloggi ERP di Cagliari sono considerati sovraffollati, mentre il 32,04% sono considerati sottoutilizzati (dati 2008).

Si tratta di una contraddizione da risolvere. È possibile immaginare interventi di mobilità, programmata e attuata da parte degli uffici comunali, che preveda la risoluzione sia del sovraffollamento degli alloggi ERP sia del sottoutilizzo. Non si tratterebbe di una gestione autoritaria delle problematiche abitative ma un'azione volta a migliorare la vita di tanti cittadini disagiati, svolta di concerto al dialogo con gli abitanti, coinvolgendo chi lavora "sul campo".

REQUISIZIONI

L'alta tensione abitativa, in caso di emergenza, si può fronteggiare: vengano requisite le unità immobiliari sfitte da oltre dodici mesi. Si escluda l'alloggio di residenza del proprietario ed un secondo alloggio. Si requisisca dal terzo alloggio di proprietà sfitto in poi.

Le unità immobiliari verrebbero requisite per diciotto mesi, rinnovabili una sola volta di ulteriori diciotto mesi. Chi ne usufruisce partecipa al canone di locazione, il quale sarà corrisposto, mediante l'intermediazione pubblica, al privato. Il privato avrà la certezza che, alla scadenza del termine, l'immobile sarà restituito nelle identiche condizioni strutturali e igienico-sanitarie iniziali. Un immobile già oggetto di requisizione non può essere sottoposto a nuova requisizione prima che sia decorso un certo lasso di tempo.

La requisizione dal 1865. Diverse esperienze e sentenze ne hanno dimostrato utilità e legittimità. Se si utilizzasse questo strumento per dare una casa salubre a chi ha problemi di salute e temporaneamente non ha un tetto sicuro darebbe applicazione alla Costituzione.

RISORSE SU ERP

Il Comune di Cagliari, col suo bilancio, ha già aumentato le risorse a disposizione delle manutenzioni, ed ha presentato alcuni bandi per riqualificare il patrimonio esistente. Bisogna però pensare a dare una casa a chi non ce l'ha, e trovare i fondi in bilancio per farlo.

RIQUALIFICAZIONE URBANA E HOUSING SOCIALE

Alcune aree della città potrebbero essere riqualificate, chiamando il sistema cooperativo, e quello privato, a co-partecipare a progetti che partano dal miglioramento di aree già urbanizzate ma poco utilizzate, e contemporaneamente diano case a chi non ce l'ha.

Un altro strumento da incrementare è il Social Housing, cioè quell'edilizia sociale che mette insieme risorse pubbliche e private e permette di costruire case popolari con standard superiori a quelli tradizionali. Lo spirito è di costruire case migliori per chi non può permettersi canoni di mercato. Possono intervenire istituzioni come Banca Etica.

AGENZIA DI INTERMEDIAZIONE

Il Comune si dovrebbe dotare di un'agenzia di intermediazione tra domanda e offerta privata, che intervenga in casi di emergenza abitativa. Si tratta di costruire una agenzia comunale sul modello della Torinese Lo.ca.re. L'agenzia tiene un registro di aspiranti locatori e di aspiranti locatari, e questi ultimi devono essere persone che si trovano senza casa per scadenza locazione precedente o che abitino in alloggi inadeguati per caratteristiche di spazio o di salubrità.

I buoni uffici dell'agenzia e le garanzie che può offrire (garanzie di pagamento e di buona tenuta dell'appartamento) permette che le locazioni avvengano con più facilità.