

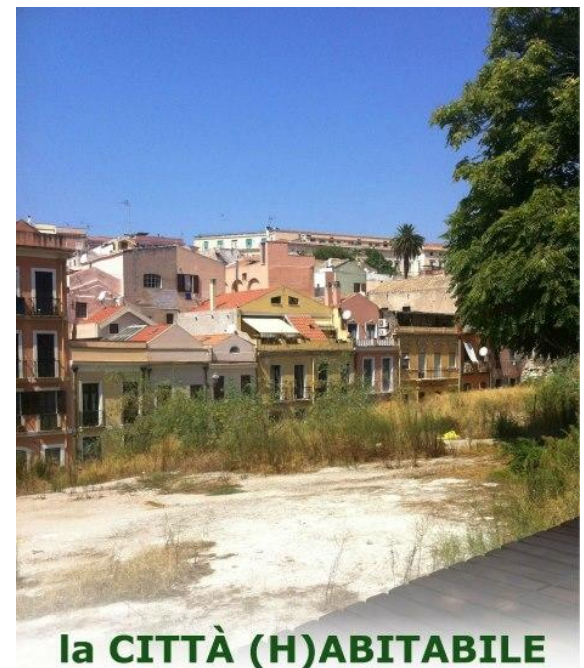
Le politiche abitative a Cagliari

David Harvey

Nell'autunno del 2012 si tiene la presentazione pubblica del libro "Il diritto alla città" di David Harvey a Cagliari.

Per la prima volta si presenta pubblicamente l'elaborazione di un geografo marxista, teorico del post-modernismo, il quale oggi è uno dei marxisti viventi di maggior levatura.

In questo libro vengono riassunti, in poco meno di duecento pagine, sia gli esiti degli studi puridecennali sulla questione urbana, sia alcune proposte di lotta politica per le città dell'occidente di oggi.



la CITTÀ (H)ABITABILE
Parlare di Urbanistica a Cagliari
prendendo spunto dal libro di David Harvey
"Il capitalismo contro il diritto alla città"

Ne parleranno:

- Ivan Blečić, Ricercatore universitario presso il Dipartimento di Architettura Design e Urbanistica, Università degli Studi di Sassari
- Giorgio Saba, Presidente dell'ordine degli architetti delle province di Cagliari, del Medio Campidano e Carbonia-Iglesias
- Enrico Lobina, Consigliere Comunale di Cagliari, Federazione della Sinistra
- Paolo Frau, Assessore Comunale all'Urbanistica
- Andrea Scano, Presidente della Commissione Urbanistica del Comune di Cagliari, PD

Modera e introduce Filippo Petrucci,
Consigliere Comunale di Cagliari,
Meglio di Prima NON CI BASTA!



Cagliari giovedì 13 settembre h 18.00
presso la Circoscrizione 4,
via Castiglione 1
(angolo piazza Giovanni XXIII)

ME-TI

Lo IACP, INA Casa e Gescal

L'Istituto Autonomo Case Popolari (in sigla **IACP**), deriva da **Istituto Case Popolari (ICP)**, che era stato creato nel 1903 da Luigi Luzzatti. L'Istituto Case Popolari non era un unico organismo, ma si componeva in fatto di più compagini che si formavano localmente. Inizialmente il finanziamento dei suoi programmi edilizi è avvenuto tramite mutui forniti da credito esterno.

A partire dal dopoguerra, il sistema di finanziamento dell'edilizia popolare venne modificato, poiché lo stato, l'INA Casa e GESCAL concorsero per intero al finanziamento delle costruzioni. A seguito dell'emanazione di nuove leggi e della soppressione di Enti quali GESCAL etc., il patrimonio costruito fu in parte ceduto agli assegnatari ed in parte trasferito agli IACP.

Per INA-Casa si intende il piano di intervento per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano. Concepito nel secondo dopoguerra italiano, aveva a disposizione fondi gestiti da un'apposita organizzazione presso l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA), la Gestione INA-Casa. Negli anni '90 l'INA viene privatizzato ed assorbito dal gruppo "Generali".

ME-TI

Lo IACP, INA Casa e Gescal/2

Inizialmente il piano “INA-Casa” prevedeva una durata settennale, ma venne prorogato sino al 1963. Il piano produrrà circa 2.800 unità abitative a settimana. Nei primi sette anni di vita verranno investiti 334 miliardi di lire per la costruzione di 735.000 vani, corrispondenti a 147.000 alloggi. Alla fine dei quattordici anni di durata del piano, i vani realizzati saranno in totale circa 2.000.000, per un complesso di 355.000 alloggi

Gescal (acronimo di GESTione CASE per i Lavoratori) era un fondo destinato alla costruzione ed alla assegnazione di case ai lavoratori, nato nel 1963 dalla trasformazione del Piano INA-Casa. Il principio era costruire case per i lavoratori con contributi provenienti dai lavoratori stessi, dalle imprese ed in parte da finanziamenti governativi. Nel 1973, la Gescal viene soppressa: il contributo continuerà ad essere versato fino al 1992.

Fino al 1994 il fondo, che allora contava 21 mila miliardi di lire complessivi, tutti assegnati, era stato utilizzato dalle Regioni, in favore di IACP e Comuni, solo in parte (63,4%).

ME-TI

La rendita

La rendita è un guadagno non legato al lavoro, bensì al semplice possesso di un terreno, che per qualche ragione aumenta di valore. L'aumento è legato al fatto che un PUC stabilisce che in quel terreno, dove prima non si poteva costruire, ora si può.

Sarebbe necessaria una legge che riportasse la rendita dentro la sfera pubblica, che rimetta in discussione la proprietà fondiaria, quando questa diventa un ostacolo alla realizzazione di spazi buoni. Per proprietà fondiaria intendiamo la proprietà sul fondo, sia esso rurale o urbano.

Le questioni della rendita, dell'urbanistica, dei palazzinari e delle politiche abitative ruotano tutte intorno a questi temi.

Le posizioni che rivendicano il primato dell'interesse generale sull'interesse particolare della rendita vincono se hanno una base sociale e storica che li spinge. Di questa base sociale e storica fanno parte le vittime della precarietà abitativa.

Tassare e incanalare la rendita non vuol dire arrivare ad ipotesi rivoluzionarie. Pensare che quell'incremento di profitto totalmente inerziale debba essere messo a disposizione della società sta dentro una logica di buon senso

ME-TI

La rendita a Cagliari – L'assessore Maninchedda

“C'è un contrasto tra me e i famiglioni cagliaritani?

Certo che c'è, ma è esplicito da sempre e non mi impedisce di avere anche rapporti cordiali con alcuni di loro, ma io da una parte e loro dall'altra. Ho comprato casa a Quartu: non vicino alla laguna, non sopra o vicino alcuna tomba o alcuna chiesa, non ho superato la cubatura assegnatami, non ho costruito su un canale, non ho occluso o tombato alcunché. I famiglioni cagliaritani sono quello che gli spagnoli chiamano *rendistas*, quelli che vivono di affitti, di relazioni più che di mercato e che tendenzialmente consumano territorio. Cagliari è il regno di questa borghesia parassitaria, ne è una prova l'assurdo contrasto tra la sua alta tensione abitativa e le nuove case tutte vuote: poverissimi da un parte, piccola borghesia che va in periferia perché non riesce a sostenere le pretese dei *rendistas*, e dall'altra i palazzi dei *rendistas* vuoti”.

ME-TI

VA TUTTO BENE IN RAS? MOROSITA' E ALTRO

Morità incolpevoli – il fondo previsto dal governo Lupi

L'azione della RAS e l'azione del Comune

Il disastro

Le sanatorie

ME-TI

PRECARIETA' ABITATIVA IN ITALIA

Il livello di edilizia residenziale sociale in Italia è tra i più bassi in Europa

PROPRIETA' DELLA PRIMA CASA → caratteristica italiana

Realtà europea e realtà italiana

Ha funzionato la gestione pubblica?

E se funzionasse l'autogoverno, con la responsabilità (il Bronx e piazza
Pigafeta)?

ME-TI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, EDILIZIA SOCIALE, ABITAZIONI PRIVATE

Tre tipi di proprietà

ERP → storico, canone quasi zero (edilizia sovvenzionata)

EDILIZIA SOCIALE → housing sociale, cooperative, autocostruzione, auto recupero (edilizia agevolata)

ABITAZIONI PRIVATE → la prima casa è un diritto?

LA PRECARIETA' ABITATIVA A CAGLIARI

Il sindaco, in campagna elettorale, raccontava come in Olanda se una persona scopre che una casa è disabitata, e poi nei tre anni successivi rimane disabitata, può entrarvi e utilizzarla come proprio alloggio, se ne ha bisogno.

A Cagliari viviamo una situazione abitativa esplosiva, di cui già si occuparono i movimenti per la casa degli anni settanta.

Esistono due Cagliari. La prima Cagliari è quella dei dipendenti pubblici e para-pubblici, delle professioni, i cui figli vanno a scuola e all'università, leggono i blog e i giornali. C'è, poi, una seconda Cagliari, immersa nella precarietà abitativa: poco meno di 700 famiglie sono in graduatoria per un alloggio popolare, circa 400 chiedono una casa anche con standard minori ai limiti di legge (case-parcheggio), e secondo l'ultimo censimento sono più di 1.000 le famiglie in coabitazione.

Tra case popolari del Comune e di AREA, sono circa 6.000 le famiglie che abitano in alloggi ERP.

A questo aggiungiamo che secondo il Ministero degli interni nel 2012 gli sfratti in Sardegna sono aumentati del 77%, quasi tutti per morosità incolpevole, cioè una morosità dovuta ad una situazione economica negativa sopravvenuta. Per il 2013 l'aumento è simile.

ME-TI

LA PRECARIETA' ABITATIVA A CAGLIARI/2

Alcune osservazioni sui dati:

- le famiglie che abitano a Cagliari sono 68.074, di cui in abitazione 67.752;
- 12.654 famiglie vivono in affitto, pari al 19% del totale;
- gli alloggi vuoti nel 2001 erano 5.041, mentre nel 2011 sono 5.090, pari al 7,16% del totale delle abitazioni esistenti;
- il numero complessivo di abitazioni è passato da 67.295 a 71.120;

LA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI A CAGLIARI

Il Costo medio degli appartamenti in vendita a Cagliari supera del 101% quelli di Reggio Calabria (per citare una città con fondamentali macroeconomici simili).

Solo dal 2006 al 2012 le compravendite sono calate di 3898 unità (dati osservatorio Confcommercio).

IL PATRIMONIO COMUNALE

Patrimonio ad uso pubblico (palazzi del comune)

Valore e crisi. Come riutilizzarlo? Venderlo?

Patrimonio ad uso scolastico

Come utilizzarlo? Come riconvertirlo?

Patrimonio ERP

ME-TI

IL PATRIMONIO COMUNALE ERP

Zona o Nome Complesso	N°Alloggi	Percent.
Vecchio Borgo Sant'Elia	304	9,06%
Pirri – Zona Santa Teresa	377	11,1%
Zona C.E.P	205	6,11%
Via Castelli	287	8,55%
Zona Via Podgora	426	12,70%
Piazza Medaglia Miracolosa	137	4,08%
Via Montegrappa – Via Codroipo	225	6,71%
Zona Via Emilia	312	9,30%
Zona Via Businco	306	9,12%
Zona Via Is Cornalias	164	4,89%
Zona Via Seruci	262	7,81%
Zona Sant'Avendrace	137	4,08%
Altri immobili	213	6,35%
3.355	100%	

ME-TI

ALTRO PATRIMONIO PUBBLICO

Altri 3.300 alloggi di AREA → tutto S. Elia borgo nuovo, CEP, via Malfidano,
via Chiabrera

Cos'è AREA?

Edilizia agevolata – via Corsica e via della Pineta: una sessantina di famiglie. Sono presenti rispettivamente 12 e 6 morosi cronici. La soluzione può essere il Canone concordato? Una soluzione di cui si discute dal 2011
Col bando “20.000 alloggi” a Cagliari sono stati assegnati 564 alloggi con variazioni a seconda degli scaglioni di reddito.

La scelta di allora fu giusta?

ME-TI

LA RISPOSTA E' IL CONSUMO DEL SUOLO?

CASO SU STANGIONI



VECCHI E NUOVI FABBISOGNI

I fabbisogni classici

Nuove categorie che necessitano dell'housing sociale: giovani, padri e madri separati

Studenti e lavoratori “fluttuanti”, che necessitano di diverse forme dell’abitare

Anziani semi auto-sufficienti per i quali immaginare forme di abitare condiviso

Edilizia universitaria

Precarietà abitativa dei giovani e le nuove soluzioni

ME-TI

I PIANI DEL COMUNE

I PIANI IN CAMPO

Via Flumentepido /via Rossini

Piazza Granatieri di Sardegna

Contratto di quartiere di S. Michele

Via Corsica

Housing sociale (?)

LE MANUTENZIONI

Via Podgora e zone limitrofe

Santa Teresa (Pirri)

Il progetto di riqualificazione di S. Elia

E LE POTENZIALITA'?

ME-TI

L'AZIONE DEL COMUNE – ALCUNI INDICATORI

Numero delle assegnazioni nel 2012, 2013 e 2014		
Anno	N. assegnazioni	
	Bando n. 5/2009	Delibera 114/99
2012	8	2
2013	6	2
2014	7	6

ME-TI

UN LAVORO EGEMONICO?

IL TEMA DEL CONSENSO

LA GUERRA TRA POVERI

UNA CONOSCENZA PROFONDA, SCELTE DA COMPIERE

LAVORO QUOTIDIANO, LAVORO STRATEGICO

LA COMUNICAZIONE, LE AZIONI

ME-TI

LE POTENZIALITA' DI AREA

Sulla base dei dati forniti dai Distretti Territoriali, per gli anni 2011, 2012, 2013 e 2014, risultano disponibili **€ 21.493.628,96** derivanti dall'alienazione del patrimonio di AREA (L. n. 560/1993).

Secondo alcuni funzionari AREA avrebbe in pancia circa 100 milioni di euro, tutti da spendere

Da questi proventi derivanti dal piano delle vendite a Cagliari sono stati destinati solo 178.000 euro.

Il costo medio di costruzione di nuovo alloggio stimato da AREA nell'ultimo report sul tema è di
110.000 euro

Questo significa che se a Cagliari volessimo costruire ex novo almeno 500 nuovi appartamenti bisognerebbe investire non meno di 55 milioni di euro.

C'è il tema del consumo del territorio da limitare il più possibile e, dunque, per sopperire al fabbisogno abitativo più urgente dovremo innanzitutto pensare a riqualificare i numerosi stabili abbandonati che a vario titolo sono disseminati nella città.

Dunque anche le cifre da investire cambiano, trattandosi in molti casi di interventi di ristrutturazione.

The logo consists of the letters 'ME' in a bold, dark blue font, followed by a small red square, and then the letters 'TI' in the same bold, dark blue font.

LE POTENZIALITA'/2 – L'AUTORECUPERO

“Per autorecupero si intende un processo edilizio che prevede l’affidamento dei lavori di ristrutturazione [...] agli stessi assegnatari che prestano la loro opera in cantiere mettendo a disposizione un monte ore lavorativo. In questi processi, quindi, sono generalmente coinvolte non solo le amministrazioni pubbliche, ma anche gli stessi occupanti (nel caso che il processo sia stato attivato a seguito di una occupazione abusiva) o i futuri assegnatari degli edifici (in caso di bando pubblico). Questi, riuniti in cooperative edilizie, presentano progetti esecutivi per i lavori di ristrutturazione edilizia, sulla base di progetti [...] predisposti dall’Amministrazione comunale, talvolta privilegiando l'applicazione, anche sperimentale, di tecnologie compatibili con l'ambiente [...]. La partecipazione ai lavori consente un abbattimento dei costi economici e la creazione di buoni rapporti tra i beneficiari. Le formule con cui il singolo abitante, futuro assegnatario [...], o la cooperativa avviano questi processi e partecipano [...] con la loro forza lavoro al recupero dell'alloggio variano”

ME-TI

LE POTENZIALITA' – L'AUTORECUPERO/2

Questa tecnica permette di riqualificare il patrimonio pubblico, poiché lo stabile autorecuperato rimane di proprietà pubblica, e di rispondere concretamente alla precarietà abitativa.

Il pubblico di solito interviene sugli eventuali lavori di rifacimento della facciata.

L'autorecupero del patrimonio pubblico abbandonato ad uso abitativo è nato nel nord Europa. In Italia si è cominciato a praticare dagli anni '80. Alcuni esempi prevedono l'intervento di enti quali "Banca Etica". In regione Lazio venne approvata all'unanimità la LR 55/1998 "Autorecupero del patrimonio immobiliare".

Nel 1995 è stata presentata la proposta di legge "Norme per il recupero ad uso abitativo del patrimonio immobiliare in degrado di proprietà pubblica e privata mediante la formazione di cooperative di auto recupero formate da soggetti senza casa e sfrattati".

L'autorecupero è una pratica che permette di rispondere ad una necessità, nonché di promuovere una nuova forma di cittadinanza.

ME-TI

LE POTENZIALITA' – L'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.

ME-TI

LE POTENZIALITA' – LEVA FISCALE E CONTROLLI

L'Istat conta 16,9 milioni di famiglie che vivono nella casa di proprietà e 4,7 milioni in affitto. Se a questa cifra sottraiamo le locazioni indicate nelle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche (2,7 milioni), quelle di edilizia pubblica (un milione) e quelle locate da società (500mila), restano mezzo milione di famiglie che abitano in casa d'altri ma non hanno un contratto.

Cagliari rientra 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.

ME-TI

LE POTENZIALITA' – LA 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.

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”.

ME-TI

LE POTENZIALITA' – 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, e contemporaneamente diano case.

MAPPARE, COME A VERONA!

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.

LE SERVITU' MILITARI!!

ME-TI

LE POTENZIALITA' – AGENZIA D'INTERMEDIAZIONE

Il Comune si dovrebbe dotare di un'agenzia di intermediazione tra domanda e offerta privata, che intervenga in casi di emergenza abitativa, 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.

ME-TI

LE POTENZIALITA' – UNA NUOVA LEGGE REGIONALE

La Sardegna ha, in materia urbanistica, competenza primaria.

La legge regionale che regola il tema dell'abitare, inoltre, è datata e sappiamo che si sta lavorando ad una nuova legge. Possiamo intervenire e pensare a soluzioni radicalmente innovative

IL RAPPORTO CON IL VUOTO

IL RAPPORTO COL COSTRUITO RURALE

IL CASO DI SADALI, COI SUOI LIMITI, COME ESEMPIO PER IL FUTURO?

ME-TI

LE POTENZIALITA' – RIFORMARE I REGOLAMENTI SULL'ERP

-Perché non si fanno i controlli?

-Perché si accetta la compravendita delle case popolari in nero?

Cagliari Città Capitale propone un programma organico sulle politiche abitative. Uno dei punti deve essere una riforma dei regolamenti, che faccia emergere la mal gestione, pubblica e privata, dell'ERP. In questo modo daremo risposte a chi ne ha bisogno

ME-TI

ESEMPI DI MOBILITAZIONE

Piazza Granatieri

La lotta per l'acqua

Movimento di lotta per la casa Casteddu



ME-TI

POSSIBILI MOBILITAZIONI?

- Organizzare i condomini?
- Organizzare lo sportello casa?
- Seguire il tema degli sfratti?
- Organizzare degli autorecuperi, delle autocostruzioni o altro?
 - Lex specialis di Maninchedda?
- Seguire S. Elia ed il processo di riqualificazione?

ORA IL PROGRAMMA

ME-TI