

Relazione di Minoranza su Disegno di legge n. 104-21 "Edilizia residenziale pubblica e sociale" e modifiche della legge provinciale del 17 dicembre 1998, n. 13, "Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata"

Era giusto e doveroso intervenire su un tema molto attuale nell'opinione pubblica che da tempo richiede un intervento sostanzioso, su un problema percepito da larghi strati della popolazione come prioritario. Tuttavia, per le ragioni di seguito qui riassunte ritengo che lo sforzo pur apprezzabile, non produrrà grandi benefici se non nelle aspettative, ma poco nella sostanza.

Il primo problema è tecnico e reale, prima che politico, dato dalla scarsità del territorio a disposizione per nuove costruzioni, stretto da una concentrazione demografica già al limite, opportunità di crescita economia che richiederebbero a loro volta nuove forze lavoro, ma anche un territorio obbligato ad una tutela, in un ambiente estremamente fragile che ha già raggiunto limiti all'insediamento urbano e non ammette altro consumo e cementificazione del territorio, almeno non nella misura necessaria per incidere significativamente sui prezzi del mercato apportando nuove abitazioni.

Chiaramente l'esosità del mercato è dovuta in primo luogo dalla legge della domanda e dell'offerta, difficilmente manovrabile in modo percettibile da un soggetto pubblico, sebbene gestisca ben 13.000 abitazioni. Ci troviamo in un momento post-pandemico particolarmente sfavorevole per la spirale dei prezzi. Attualmente vi è una immensa presenza di liquidità che cerca investimenti nei tradizionali beni rifugio, tra i quali al primo posto vi è la casa. Si stanno riversando, specie dall'esterno, enormi capitali su una risorsa limitata come il territorio ed il patrimonio immobiliare, per cui l'outlook dei prezzi persiste al rialzo. Agire sul lato dell'offerta per riequilibrare e stabilizzare il prezzo di equilibrio è uno sforzo impari allo stato attuale, quindi è opinione comune e matematica che allo scopo servirebbero almeno 50.000 abitazioni, un aumento troppo sproporzionato rispetto alla fattibilità odierna.

Vi sono poi limiti alla legge che sono più specifici. Per primo, si propone in questo provvedimento una soluzione individuali, che incide su una parte del problema, tralasciando la sua portata sistemica complessa, che va alla legge sull'urbanistica, alla modulazione fiscale, alle politiche di mobilità e tutte le misure che hanno un impatto significativo sull'abitare e gli stili di vita. Un intervento come questo limitato su un problema specifico, quello dell'ordinamento dell'edilizia agevolate che non tenga conto della complessità e che non venga attuato in sintonia con tanti altri provvedimenti sostanzialmente non porterà grandi miglioramenti, se non addirittura che altri problemi si riversino in altri ambiti.

È particolarmente significativo il peso dei costi dell'abitazione della nostra provincia, ma in questo caso la statistica e la media rende poco l'idea, avendo un'incidenza totalitaria per alcune categorie di stipendio, specie per quelle di un giovane e magari indifferente o addirittura remunerativa per un altro abitante che magari possiede rendite da altre abitazioni. Per i giovani il problema è enorme e spesso è una delle maggiori concause rispetto al fenomeno di brain-drain.

Anche sulle politiche e sui calcoli degli appartamenti vuoti, vi è poco senso se non si interviene sul principale ostacolo alla messa in affitto, ovvero le tutele per l'affittuario, e qui tante volte è già stato proposto un nuovo ruolo di intermediario proprio dell'IPES che non è stato nemmeno preso in considerazione.

Rispetto alle buone politiche viennesi di cui siamo rimasti molto colpiti ritengo che qualche spunto è d'obbligo ripeterlo nella nostra provincia, ma per gran parte si tratta di un modello distante dalla nostra realtà, in primis la carenza di spazio. Tra quelli positivi e fattibili vi è l'analogo progetto dell'areale ferroviario, che dovrebbe essere relegato nel modo più possibile all'edilizia residenziale agevolata.

A differenza del modello viennese, credo che per la tradizione culturale della nostra società sia giusto puntare sulla proprietà immobiliare familiare, rispetto all'affitto, essendo uno dei primi presidi per la sicurezza e qualità della vita nel lungo termine, oltre che una forma virtuosa di risparmio forzato e di valorizzazione del patrimonio immobiliare. Vanno però introdotti correttivi e rafforzati correttivi fiscali per evitare forme di accaparramento e speculazione, nonché tutte quelle forme di rendita.

Per contro dobbiamo essere consapevoli che le forme di proprietà hanno meno elasticità rispetto ai bisogni nelle varie fasi vita familiare, che invece può dare la semplice locazione di un immobile.

E' importante che il previsto limite temporale all'affitto, che non ha funzionato in alcune delle precedenti assegnazioni dell'IPES, sia un messaggio chiaro fin dall'inizio, che vi siano controlli costanti e che proroghe siano rivalutate accuratamente.

Alcune criticità della legge sono state ammorbidite come il maggior coinvolgimento delle parti sociali, anche se è ancora carente, mentre una grave pecca è quella dei criteri per assegnazione, praticamente l'elemento centrale di questa legge, che è stato demandato alla politica, e quindi una grande occasione sprecata.

Vi è da sottolineare il buon clima di collaborazione nei lavori della commissione, sia perché è un argomento che sta a cuore a tutti, sia grazie al viaggio studio a Vienna, ma anche grazie all'atteggiamento dialogante dell'assessore. Per questo stona la provocazione, che ci saremo aspettati più da qualche componente estremista, rispetto all'emendamento che impone lo stretto rispetto della proporzionale nell'assegnazione degli immobili. Nessuno metta in discussione questo principio cardine della nostra convivenza, ma l'ancoraggio in questo modo ed in questa sede, in cui si parla di un bisogno vitale primario e spesso caritatevole, richiama altri tempi e un ritorno a guerre tra poveri. Senza considerare che gran parte della platea non sarà né italiana né tedesca e potrà decidere in base alla sua convenienza l'inserimento in un gruppo rispetto all'altro. Non il modo di procedere serio che contraddistingue la nostra autonomia.

Una legge come questa dovrebbe essere rivolta a guardare avanti, verso un'idea di progresso per le nuove generazioni, anche se il problema è complesso e le soluzioni non facili. Vedremo se con qualche ulteriore correzione proposte con altri emendamenti sarà ancora possibile migliorare qualcosa.