

DOSSIER

**LE POLITICHE ABITATIVE A PARMA
1998 - 2006**

A CURA DEL **COMITATO ANTIRAZZISTA PARMA**

Indice

Introduzione.....	3
Affitti: prezzi triplicati in 10 anni.....	5
Le Case Popolari a Parma, un bisogno sempre più impellente	5
La risposta delle Istituzioni	6
La vicenda ex Eridania.....	7
La vendita delle case popolari	7
EFSA: un'occasione perduta.....	8
I contributi economici per l'affitto.....	9
I fondi di garanzia per l'affitto	10
I risultati: un sostanziale fallimento	10
Progetto CasAdesso	11
Lo stato del progetto al 30 novembre 2006	13

Sigle e Abbreviazioni

EFSA	European Food Safety Authority (Autorità europea per la sicurezza alimentare)
IACP	Istituto Autonomo Case Popolari
ACER	Azienda Casa Emilia Romagna
Gescal	Istituto Gestione per Case Lavoratori
Sunia	Sindacato inquilini della CGIL
ORSA	Osservatorio Regionale Situazione Abitativa
ICI	Imposta Comunale sugli Immobili
PRU	Programmi di Recupero Urbano
ISEE	Indicatore della Situazione Economica Equivalente

Introduzione

Questo dossier sulle politiche abitative elaborato dal Comitato Antirazzista di Parma è frutto di una analisi durata diversi anni effettuata innanzitutto sul campo, cioè a contatto diretto con le singole persone e le famiglie che si sono affiancate al comitato antirazzista nel percorso di rivendicazione di un alloggio decente a prezzi accettabili per tutti, percorso portato avanti negli anni con manifestazioni, presidi, informazione e riapertura a fini abitativi di stabili abbandonati.

E' anche il risultato di una attenta analisi, elaborata nel tempo, del quadro normativo e dei provvedimenti amministrativi che a livello nazionale e locale hanno portato alla drammatica situazione abitativa attuale.

La gravità della situazione abitativa a Parma come altrove è evidentemente strutturale. Non siamo di fronte a un'emergenza volta ad estinguersi per il venir meno delle condizioni che l'hanno determinata, ma ad un fenomeno destinato ad aggravarsi nel tempo salvo interventi drastici nel settore che possono essere posti in essere solo dietro la spinta di una grande mobilitazione sociale.

Da cosa è stata determinata questa grave situazione sociale?

Ci sono stati negli ultimi anni dei provvedimenti legislativi che hanno gravemente leso il diritto di accesso all'abitazione a prezzi contenuti e che hanno sempre più ridotto la casa un oggetto di speculazione.

Nel 1992 viene introdotta la possibilità di affittare alloggi in deroga al principio dell'equo canone (c.d. patti in deroga), già parzialmente scavalcato da contratti uso foresteria usati impropriamente dai proprietari. Ma il colpo finale all'equo canone viene sferrato con l'approvazione della legge 431/98, la cosiddetta legge Zagatti, approvata il 9 dicembre 1998 dal governo di centro sinistra di D'Alema con pochissimi contrasti. Questa legge, che ha definitivamente abolito l'equo canone introducendo il canale libero di contrattazione per la definizione dell'affitto, ha definitivamente ridotto gli alloggi alla qualifica di un mero bene di mercato, scavalcando ogni principio di riconoscimento del diritto all'alloggio come diritto naturale e irrinunciabile di tutti i cittadini.

Per ulteriori considerazioni in merito ai principi e alle conseguenze di questa legge, si veda il paragrafo sul fondo sociale sull'affitto, mentre per l'impennata dei prezzi causata dalla legge 431/98 e precedenti, è stato scritto appositamente un altro paragrafo in questo documento. Qui vogliamo solo fare alcune considerazioni politiche in merito alla completa mancanza di opposizione politica a livello istituzionale a questo provvedimento dalle nefaste conseguenze.

Una lungimirante analisi della legge effettuata dai compagni del Movimento di lotta per la casa di Firenze agli inizi del 1999, ci dimostra che era molto facile prevedere la catastrofe sociale che avrebbe fatto seguito all'approvazione della legge. Invece la cronaca dell'epoca ci riporta commenti entusiasti da parte di politici del centro sinistra e anche del maggiore sindacato italiano, la CGIL.

In sostanza costoro asserivano, attribuendo ai meccanismi del mercato privato delle doti di umana sensibilità evidentemente inesistenti, che la libera contrattazione avrebbe consentito una maggiore offerta di alloggi per la locazione sul mercato che, a fronte di una domanda costante avrebbe consentito di contenere il costo medio degli affitti. Tutto come se il mercato non potesse prendere in considerazione l'atteggiamento speculativo, particolarmente accentuato dal fatto che la casa è un bene indispensabile per ogni essere umano.

Una ulteriore inevitabile conseguenza di leggi sull'alloggio come la 431 è la spinta verso l'acquisto della casa in alternativa alla locazione. L'Italia è uno dei paesi d'Europa con la più alta percentuale di alloggi in proprietà e il fatto che l'affitto costi più o meno come il rateo del mutuo ha spinto ulteriormente in questa direzione. Prontamente il Sunia (Sindacato Inquilini della CGIL), sostenitore della riforma, ha adottato delle convenzioni con vari istituti bancari per mettere a disposizione dei suoi iscritti dei contratti di mutuo con

banche "amiche" (Monte dei Paschi di Siena, Unipol ecc) per passare dall'affitto all'acquisto.

Certo, ultimamente abbiamo sentito dei dirigenti sindacali parlare della necessità di abolire il canone libero previsto dalla 431, ma ormai il danno è stato fatto e siamo veramente curiosi di vedere che scelte politiche adotteranno le corazzate sindacali per contrastare i principi normativi da loro stessi inizialmente sostenuti.

Nei vari anni di intervento sociale e politico il Comitato Antirazzista ha potuto toccare con mano la reale efficacia e la consistenza delle politiche abitative messe in opera dall'amministrazione comunale di Parma. La nascita del Comitato ha più o meno corrisposto alla salita al potere locale della giunta Ubaldi di cui possiamo dire di conoscere meglio di chiunque altro i provvedimenti intrapresi in merito alle politiche abitative. Questo documento contiene appunto gli approfondimenti critici sui progetti avanzati dalla giunta Ubaldi. Volendo tratteggiare i caratteri generali comuni a tutti i progetti dell'amministrazione in carica, si potrebbe innanzitutto dire che tutti sono stati abbondantemente pubblicizzati.

Come Comitato abbiamo attentamente provveduto a raccogliere gli articoli comparsi sulla stampa locale in merito ai progetti dell'amministrazione in campo abitativo.

La Gazzetta di Parma in particolare ha sempre lasciato molto spazio alle trionfistiche enunciazioni dell'amministrazione in particolare da quando è stato istituito un assessorato alla casa guidato da Bigliardi Claudio. Si tratta in gran parte dei casi di articoli di stampo trionfalistico, con enunciazioni molto ottimistiche rispetto all'incidenza che i progetti messi in piedi potrebbero avere sul bisogno abitativo. Gli articoli sono ripetuti con molta enfasi con gli stessi contenuti in diverse occasioni e spesso ricorrono quando l'amministrazione è messa sotto attacco con dimostrazioni e critiche di inerzia in materia abitativa.

Questa specie di ossessione per la rilevanza mediatica, di cui sembra soffrire in particolare l'Assessore Bigliardi è evidentemente volta a convincere l'opinione pubblica che in materia di alloggi sociali c'è un forte interessamento della giunta Ubaldi, tesi che ci siamo preoccupati di smontare scrivendo questo opuscolo.

Un'altra caratteristica comune a quasi tutti gli interventi in ambito abitativo intrapresi dal Comune di Parma in questi ultimi anni è l'economicità: gli interventi costano poco sia nel senso che sono altri a pagare per il Comune (come nel caso del progetto Casadesso pagato dalla Fondazione Cariparma) sia perché spesso si prevedono dei meccanismi di finanziamento che fanno affidamento sui canoni pagati dagli affittuari per poter edificare, dopo i primi stralci, ulteriori fasi di costruzione di altri edifici. E' il caso ad esempio di Parmabitare e, di nuovo, del progetto Casadesso. In pratica secondo questo creativo sistema di finanziamento, i progetti si autofinanzerebbero moltiplicando il numero di alloggi inizialmente edificati. Un po' difficile crederci: d'altronde anche l'ACER (Azienda Casa dell'Emilia Romagna) dovrebbe autofinanziarsi, con gli affitti ma con gli introiti degli affitti non riesce neanche a pagare le ristrutturazioni!! Che fare allora? Il Comune pensa addirittura di mettere in vendita gli alloggi popolari per costruirne di nuovi e ristrutturare i vecchi!! Un paragrafo di questo scritto è dedicato a quest'argomento, chiaro esempio di politica asfittica messa in atto da chi non ha intenzione alcuna, non tanto di risolvere, ma per lo meno di affrontare il problema.

L'arrivo dell'Authority Alimentare (EFSA) a Parma, una delle tante cause dell'eccezionale aumento del costo degli affitti, avrebbe potuto essere usato come pretesto per richiedere al governo finanziamenti straordinari per l'edilizia sociale. Invece i nostri bravi amministratori, con tante amicizie e conoscenze nei colleghi al governo con Berlusconi, hanno preferito approfittare dell'attribuzione a Parma dell'EFSA e degli aiuti del governo amico per finanziare costosissime e in gran parte inutili opere faraoniche, dal ponte con 3 curve alla metropolitana ai sotto e soprapassaggi e alle rotonde. Il Sindaco Ubaldi di fronte all'allarmante ulteriore aumento degli affitti in conseguenza dell'arrivo dell'EFSA, si limitò a proporre la costituzione di un osservatorio sui prezzi!

Ci sembra chiaro che al di là di tutte le retoriche affermazioni, i poveracci che cercano casa e che faticano tremendamente per pagare affitti e mutui non rappresentano per nulla una priorità per l'amministrazione cittadina.

Facendo un calcolo, sicuramente approssimativo ma che potrebbe risultare interessante, abbiamo rilevato che se la quota di spesa a carico del Comune di Parma per costruzione della metropolitana leggera (124 milioni di Euro) fosse destinata all'edificazione di case popolari, l'importo coprirebbe i costi per l'edificazione di circa 900 alloggi di edilizia sociale. Non sarebbe male per dare una risposta seria al bisogno di casa di tante persone bisognose.

Affitti: prezzi triplicati in 10 anni

Negli ultimi 10 anni in Italia i prezzi degli immobili e degli affitti sono aumentati in maniera spropositata, il triplo dell'inflazione, il quadruplo dei salari. A Parma gli aumenti sono superiori alla media nazionale. Nella ricerca più recente, pubblicata l'8 maggio 2006 sul "Sole24Ore", Parma figura come sesto capoluogo in Italia per caro-affitti: dal 1993 al 2005 si è registrato un aumento del 177 % degli affitti per gli alloggi semi-periferici e di oltre il 200% per gli affitti in zone centrali.

Nello stesso periodo il valore degli immobili è aumentato del 100 %, mentre i salari aumentano solo del 2-3% all'anno. Anche rispetto alla media degli affitti a livello Regionale i dati parlano chiaro: affittare a Parma costa il 12% in più rispetto alla media regionale (Rapporto ORSA - Osservatorio Regionale Situazione Abitativa 2005).

A determinare questi livelli di prezzi concorrono diversi fattori particolari come il fatto che Parma è città universitaria e che è sede dell'Authority alimentare.

In questo contesto, in cui è chiaro che la lobby dei grandi e medi proprietari immobiliari stanno traendo enormi rendite dall'investimento immobiliare, il Comune di Parma non intraprende nessun provvedimento fiscale che vada anche solo minimamente ad intaccare gli introiti speculativi legati al mercato degli alloggi. Basti ricordare che il Comune di Parma insieme ai Comuni di Salsomaggiore, Compiano e Palanzano, è stato uno dei pochi comuni della Provincia che non hanno acconsentito all'applicazione di un misero incremento dell'1 per mille dell'ICI sulle case sfitte.

Le Case Popolari a Parma, un bisogno sempre più impellente

A Parma, come nel resto d'Italia le case popolari sono una piccola percentuale delle abitazioni. Ammontano a circa il 4% del totale degli alloggi (a Parma sono circa 4000 alloggi affittati a canone sociale, cioè modulato sulla base del reddito degli assegnatari), quota ben lontana da quella di altri stati europei: ad esempio in Olanda le case popolari sono il 36% del totale, nel Regno Unito il 21%, in Francia il 16%.

A fronte di questo ritardo ci si potrebbe aspettare a livello centrale e locale uno sforzo straordinario per affrontare il gap e invece la legge 431/98, approvata dal governo D'Alema, insieme alla decentramento delle funzioni in materia di edilizia pubblica, hanno sancito la fine di ogni sforzo in tal senso.

La novità del XXI secolo nel campo dell'edilizia sociale è sicuramente il passaggio dell'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) ad azienda (ACER) con conseguente abrogazione dei fondi federcasa.. In pratica gli IACP diventano Enti pubblici economici che si devono autofinanziare, le competenze passano a livello regionale, i fondi (ex Gescal – ex Istituto Gestione per Case Lavoratori) si sono esauriti senza che nel frattempo la legge definisse altre modalità di finanziamento.

La grande liberalizzazione introdotta dal governo di centro sinistra alla fine degli anni '90 è completata con il soffocamento dell'edilizia sociale pubblica.

La seconda grande novità che ha caratterizzato questo inizio secolo è l'aumento smisurato di domande di assegnazione casa sia per un incremento dei residenti extracomunitari sia,

in seconda istanza, per un mercato immobiliare incapace di autoregolarsi attraverso il bilancio di domanda ed offerta e che esclude un numero sempre maggiore di famiglie, sia italiane che straniere. A sostegno di quanto asserito basti riportare i dati ufficiali pubblicati dalla Gazzetta di Parma dei due bandi per l'assegnazione di Case Popolari del 99 e del 2002.

In tre anni le domande si sono quasi raddoppiate (da 965 nel 99' a 1702 nel 2002) e tra le ragioni che inducono a presentare domanda di alloggio pubblico, pesa sempre più quella della insostenibilità dell'affitto pagato al privato: la quota è passata dal 45% del 99' al 76 % del 2002. Se analizziamo la domanda dal punto di vista della nazionalità del richiedente, vediamo che gli stranieri nel 99' erano il 35% nel 2002 erano il 42% .

Quest'anno (2006), nel mese di novembre si aprirà un nuovo bando per l'assegnazione delle case popolari. Possiamo tranquillamente prevedere un aumento impressionante delle domande. Un indicatore di quanto il mercato privato sia diventato insostenibile, spingendo molte famiglie verso la ricerca quasi vana di un edificio a canone sociale, è dato dall'aumento degli sfratti per morosità. Secondo il presidente dell'Associazione dei piccoli proprietari Immobiliari Manghi (Polis del 26.09.06), a Parma gli sfratti sono aumentati del 50% nel 2006, quando già nel 2005 erano il 30% in più che nel 2004 (500 nel 2005) In gran parte dei casi lo sfratto è dovuto a morosità.

La risposta delle Istituzioni

Questi numeri dovrebbero preoccupare non poco gli amministratori locali. Il raddoppio delle domande, per di più riferito ad alcuni anni fa, quando il fenomeno doveva ancora esplodere nelle dimensioni attuali, avrebbe dovuto scatenare dei provvedimenti urgenti e dei progetti cui dare immediatamente seguito.

Vediamo come si è comportata l'Amministrazione Comunale di Parma, iniziando dagli interventi di ripristino degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) vuoti perché in attesa di ristrutturazione.

L'Assessore Bigliardi ha quest'anno ammesso che circa un centinaio di alloggi sono in corso di ristrutturazione e quindi vuoti. Quest'ultima dichiarazione smaschera una precedente affermazione dello stesso assessore che sulla Gazzetta di Parma del 30.04.2005 annunciava con toni trionfalistici che entro la fine del 2005 si sarebbero conclusi i lavori in 60 alloggi fino a quel momento vuoti e che tutti gli alloggi vuoti sarebbero stati messi a disposizione entro la fine dello stesso anno.

La stessa promessa, cioè il fatto che si sarebbero ristrutturati tutti gli alloggi vuoti, è stata riproposta anche nel 2006 (sempre sulla Gazzetta di Parma) ma così non è stato considerato che abbiamo constatato direttamente l'esistenza di decine di alloggi non ancora ristrutturati.

Ancora più grave, abbiamo individuato alcuni alloggi ristrutturati da anni che non sono ancora stati assegnati.

Passiamo ora alle nuove edificazioni, alle nuove case popolari.

Un dato innanzitutto: nei primi otto anni di gestione delle politiche abitative dell'amministrazione Ubaldi, non è stato ancora portato a compimento nessun progetto, non è cioè stata completata l'edificazione di un solo alloggio di edilizia popolare o sovvenzionata che dir si voglia, in aggiunta a quelli già esistenti.

I progetti di nuove edificazioni esistono, esistono anzi da parecchi anni. In particolare in data 18.12.1998 e in data 29.01.1999 sono stati sottoscritti l'accordo e l'impegnativa di programma tra il Ministero dei Lavori Pubblici, Regione, Comune e IACP (ora ACER) per la definizione della collocazione degli interventi di edilizia sovvenzionata.

Ciò sta a significare che fin dalla fine del 1998 si erano definiti quali fossero gli interventi di edilizia popolare da attuarsi. Dal 1998 esistono anche i soldi per queste edificazioni, soldi che derivano da alienazioni di alloggi pubblici ai sensi della Legge 560/93, alienazioni realizzate in gran parte nel 1996.

Ebbene, da allora fino ad oggi gli interventi non sono stati completati (ad esempio l'edificazione di 28 alloggi in Via Mantova) e in alcuni casi nemmeno iniziati (ad esempio il recupero di 6 o 8 alloggi in Piazzale Sicilia).

Ma quanti sono nel complesso i nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata previsti dai progetti mai conclusi dall'Amministrazione Ubaldi? Sono la miseria di 56 alloggi di cui 28 in Via Mantova (nuova edificazione), 20 in Via Ulivieri e 6 o 8 in Piazzale Sicilia (recuperi edilizi). Veramente pochi a fronte di graduatorie che si gonfiano di anno in anno (1.702 domande nel 2002).

In seguito all'approvazione della Giunta Comunale n.69 del 13.09.2004, si è finalmente dato il via alla edificazione esecutiva dei 28 alloggi nei pressi di Via Mantova. I lavori saranno probabilmente conclusi intorno alla metà del 2007, in piena campagna elettorale. Questa edificazione servirà alla Giunta Ubaldi per dimostrare il proprio impegno nel campo abitativo. A quel punto non potremo non ricordare all'opinione pubblica che per edificare questi 28 alloggi saranno occorsi qualcosa come 8 anni, si tratterà dell'unica nuova edificazione della Giunta Ubaldi che dimostra così di non aver minimamente preso in considerazione l'enorme problema abitativo a Parma.

La vicenda ex Eridania

Il programma di riqualificazione urbana del Barilla Center/area ex Eridania ha assorbito circa 40 miliardi di vecchie lire di finanziamento pubblico, 20 milioni degli attuali Euro: in ordine di rilevanza hanno contribuito i seguenti enti pubblici: Comune di Parma, Ministero dei Lavori Pubblici, IACP, Regione Emilia Romagna. Un così consistente intervento pubblico per un progetto privato doveva avere un riscontro in una destinazione sociale di una parte dell'intervento e in effetti era prevista l'edificazione nell'ambito del progetto di 60 alloggi erp. Il caso ha voluto che a fronte di un ricorso di alcuni privati il Comune, che con le Giunte Ubaldi non ha mai fatto marcia indietro coi suoi progetti neanche di fronte ai carri armati, decide di dislocare altrove gli interventi di edilizia pubblica. Così all'interno del programma di riqualificazione ex Barilla vengono mantenuti solo 30 alloggi di cui 12 alloggi per anziani e 18 alloggi di edilizia agevolata (non case popolari, quindi). E gli altri 30? Scomparsi, con il loro finanziamento. La giunta Ubaldi per voce dell'assessore Bigliardi va dicendo che gli alloggi mancanti sono stati ridislocati in Via Mantova (28) e in Piazzale Sicilia (6 o 8) ma ben sappiamo che in realtà questi interventi nulla hanno a che vedere con il PRU (Programma di Recupero Urbano) BarillaCenter/EX Eridania, visto che erano già previsti dall'accordo di programma del 1998 ed erano finanziati dalla legge 560/93. Un bel giochino di scambio, quindi. A pagare come sempre i potenziali assegnatari che si sono visti sottrarre un piccolo gruzzoletto di nuovi alloggi.

La vendita delle case popolari

Nella seduta del Consiglio Comunale di Parma del 28 luglio sono state approvate, su proposta della Giunta Ubaldi, due delibere (n°147 e 148/25) che autorizzano e regolamentano la vendita di un primo nucleo di 38 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (Case Popolari).

Riteniamo che l'approvazione di queste delibere sia un fatto gravissimo, considerata la drammatica situazione abitativa per tante famiglie a Parma.

Gravissima perché alla vendita di questi primi 38 alloggi popolari seguirà la vendita di altri 90 alloggi già individuati, con la possibilità poi di successive ulteriori vendite.

La maggioranza consigliare di centro destra nelle delibere di vendita ha trovato il sostegno dei consiglieri comunali della Margherita hanno espresso voto favorevole a provvedimenti che erano stati avversati dalla quasi totalità degli attuali assegnatari degli alloggi, che avevano in più riprese, nel corso di incontri pubblici, affermato con forza che non

intendevano né acquistare l'alloggio loro assegnato né trasferirsi altrove, considerato che nelle case assegnate hanno costruito la loro vita.

Dopo aver affermato che avrebbe provveduto alla vendita dei soli alloggi per i quali si era manifestata la disponibilità all'acquisto da parte degli assegnatari, l'Assessore Bigliardi ha definito un primo lotto di vendite che comprendeva anche alloggi di assegnatari che non avevano dato nessun parere favorevole.

Queste vendite e conseguente riduzione del patrimonio abitativo pubblico, avvengono in un momento in cui invece si sente sempre più forte l'esigenza di incrementare (e non diminuire) il numero di alloggi a canone sociale, visto il sempre maggior numero di richieste di alloggi ERP da parte di famiglie residenti nel territorio impossibilitate ad accedere ad alloggi in affitto a causa dei prezzi troppo elevati. Così mentre centinaia di persone sono da anni in lista d'attesa per l'agognata assegnazione di una casa popolare, scopriamo che vengono venduti, con queste delibere, anche 12 alloggi ERP sfitti, che avrebbero potuto essere assegnati a famiglie bisognose.

Molto preoccupanti anche alcuni dei criteri individuati per effettuare la vendita degli alloggi: le delibere prevedono infatti che gli alloggi vengano venduti "esclusivamente con destinazione prima casa", salvo poi affermare che "nell'ipotesi di seconda asta (in caso di prima asta deserta) il requisito di partecipazione per gli offerenti e i componenti del nucleo familiare di "non essere titolari di proprietà, usufrutto, uso, abitazione di alloggio ad uso residenziale", viene sostanzialmente escluso. Questo fatto, insieme alla eliminazione del valore massimo ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) di 25.000 Euro previsto invece in prima asta, lascia la possibilità di acquisto anche alle famiglie che già possiedono una o più case, innescando la possibilità di acquisti per fini speculativi.

Infine, siccome il prezzo di vendita è definito da un prezzo base determinato dall'ente proprietario sulla base del valore di mercato dell'immobile (si arriva fino a 176.000 Euro) sul quale viene poi indetto un bando di asta pubblica che può portare a un consistente aumento del prezzo base, riteniamo che ben pochi degli attuali assegnatari, in particolare gli anziani, potranno o vorranno usufruire del diritto di prelazione. Costoro saranno sradicati contro la loro volontà dalla casa in cui hanno sviluppato affetti e relazioni per essere trasferito in altro alloggio ERP resisi disponibili, sottraendo la disponibilità di alloggi sociali alle famiglie che aspettano in graduatoria le assegnazioni. Durante la prima asta del 26 settembre abbiamo potuto constatare che sono state fatte molte offerte plurime, gran parte delle quali da parte di persone che non sono assegnatari di alloggi erp, che hanno determinato un netto rialzo dei prezzi a base d'asta. Ancora non si sa quanti assegnatari eserciteranno il diritto di prelazione, ma intanto il Comune di Parma ha messo in moto le procedure per la messa in vendita di un secondo lotto di 30 alloggi.

Dopo le proteste seguite alla vendita del primo lotto l'assessore Bigliardi ha promesso che con i ricavi di vendita si costruiranno 29 nuovi alloggi e 8 ascensori. Sulla realizzabilità di questo progetto e sulla tempistica lasciamo giudicare a chi legge questo scritto. Di certo per molti anni il patrimonio abitativo pubblico risulterà decurtato in modo netto, inoltre siccome i piani finanziari per questi interventi sono talmente poco chiari da risultare non credibili (ancora una volta si pensa di ripagare i mutui con gli affitti pagati in futuro dagli assegnatari), possiamo agevolmente denunciare che quella della vendita dell'erp per costruire nuovo ERP è una pratica truffaldina.

EFSA: un'occasione perduta

L'arrivo dell'Authority alimentare a Parma, una delle tante cause dell'eccezionale aumento del costo degli affitti, avrebbe potuto essere usato come pretesto per richiedere al governo finanziamenti straordinari per l'edilizia sociale. Invece i nostri bravi amministratori, con tante amicizie e conoscenze nei colleghi al governo con Berlusconi, hanno preferito approfittare dell'attribuzione a Parma dell'Authority e degli aiuti del governo amico per finanziare costosissime e in gran parte inutili opere faraoniche, dal ponte con 3 curve alla

metropolitana ai sotto e soprapassaggi e alle rotonde. Il Sindaco Ubaldi di fronte all'allarmante ulteriore aumento degli affitti in conseguenza dell'arrivo dell'EFSA, si limitò a proporre la costituzione di un osservatorio sui prezzi!

Ci sembra chiaro che al di là di tutte le retoriche affermazioni, i poveracci che cercano casa e che faticano tremendamente per pagare affitti e mutui non rappresentano per nulla una priorità per l'amministrazione cittadina.

Facendo un calcolo, sicuramente approssimativo ma che potrebbe risultare interessante, abbiamo rilevato che se la quota di spesa a carico del Comune di Parma per costruzione della metropolitana leggera (124 milioni di Euro) fosse destinata all'edificazione di case popolari, l'importo coprirebbe i costi per l'edificazione di circa 900 alloggi di edilizia sociale. Non sarebbe male per dare una risposta seria al bisogno di casa di tante persone bisognose.

I contributi economici per l'affitto

La famigerata legge 431, approvata nel 1998 dal governo di centro sinistra, contiene una serie di misure che avrebbero dovuto, negli intenti del legislatore, limitare l'impatto sociale, che si è rivelato poi devastante, conseguente alla introduzione della libera determinazione del canone d'affitto.

Uno di questi strumenti avrebbe dovuto essere il secondo canale di contrattazione, quello concertato, che in realtà si è rivelato una pura chimera, visto che ad esempio a Parma i contratti d'affitto stipulati a canone concertato sono stati nel 2003 solo 50 cioè lo 0,4% del totale (dato ORSA Osservatorio Regionale Situazione Abitativa anno 2004).

L'altro strumento che avrebbe dovuto facilitare l'esistenza ai poveri inquilini in difficoltà nel pagamento dell'affitto sono i contributi integrativi per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, stabiliti dall'art 11 della legge 431 a favore dei conduttori per il pagamento dei canoni di locazione.

Vediamo di analizzare questo strumento.

Innanzitutto il fondo nazionale per la locazione che è il fondo stanziato a livello nazionale per essere redistribuito alle regioni e poi a province e comuni, non è affatto un fondo acquisito una volta per tutte. Il fondo ha subito nel tempo tagli drastici, essendo una variabile soggetta a riduzioni per esigenze di bilancio. Il fatto che il gioco sporco dei tagli sia stato effettuato dal governo Berlusconi, non deve far dimenticare che è stato il centro sinistra a barattare uno strumento legislativo solido a difesa degli affittuari come l'equo canone (definitivamente abolito con la legge 431) con un ammortizzatore sociale la cui consistenza può essere facilmente svuotata con una legge finanziaria. In effetti il fondo sociale è passato dai 361 milioni di Euro stanziati nel 2000 ai 336 milioni di Euro nel 2001 (tagli del governo Amato), a 249 milioni di Euro con la finanziaria 2002, mentre con la finanziaria 2003 si tagliarono solo 3 milioni di Euro, subito corretto però dalla legge 246/02 che tagliò di ulteriori 37 milioni di Euro, per arrivare al fondo disponibile nel 2006, 217 milioni di Euro, di 13 milioni inferiore a quello del 2005.

Sarà improbabile oggi, con un governo di centro sinistra, tornare ai livelli del 2000, ma ancor meno probabile sarà arrivare allo stanziamento corrispondente all'effettivo livello di fabbisogno riscontrato dalle regioni sulla base delle domande presentate ai comuni : 560 milioni di Euro.

A fronte di questi tagli abbiamo però un grave aumento delle domande per l'accesso ai contributi del fondo, vista la sempre crescente incidenza del canone di affitto sul reddito familiare e il conseguente crollo della capacità dei nuclei familiari di autosostenersi.

Nel solo Comune di Parma ad esempio le domande sono raddoppiate tra il 2000 e il 2004, passando dalle poco più di mille del 2000 (1090) alle 2.069 del 2004.

Per sintetizzare si può dire che le domande raddoppiano e i fondi dimezzano.

Oltre alla chiara inadeguatezza dello strumento, vorremmo approfondire anche i gravi limiti concettuali del fondo per l'affitto, svelare la reale funzione che dal punto di vista economico viene a ricoprire questo palliativo sociale.

Chi beneficia effettivamente di questo incentivo economico? Questa è la domanda chiave. Abbiamo già accennato al fatto che la legge 431 ha consentito ai proprietari di aumentare a dismisura gli affitti tanto che i settori più deboli della popolazione che ricorrono all'affitto rischiano addirittura la morosità. Il fondo per l'affitto è in realtà una garanzia per i proprietari locatori di poter usufruire, in caso di difficoltà economica da parte degli inquilini, dei fondi pubblici ricevuti dagli inquilini che fanno domanda di contributo, che li daranno poi ai proprietari per pagare un affitto che non si potrebbero diversamente permettere di pagare. In alcuni casi esiste anche il passaggio diretto del denaro dall'ente pubblico al proprietario. I bandi prevedono infatti che nel caso in cui la domanda di contributo sia fatta da un inquilino moroso, i soldi siano attribuiti direttamente al proprietario dell'immobile e non all'inquilino. Il contributo sull'affitto contribuisce quindi a mantenere alti i livelli degli affitti e pur costituendo nella realtà attuale un sostegno indispensabile per decine di migliaia di famiglie in Italia, ha contribuito all'arricchimento con soldi pubblici dei soliti proprietari speculatori.

I fondi di garanzia per l'affitto

Il plurale è d'obbligo visto che nella provincia di Parma sono 2 i fondi di garanzia attivati: uno è del Comune di Parma, uno della Provincia.

I due fondi costituiscono strumenti molto simili uno con l'altro, anche se hanno dato risultati molto differenti: il Comune lo ha inserito in un progetto denominato pomposamente "Agenzia Casa".che si propone di reperire sul mercato alloggi in locazione per subaffittarli a lavoratori immigrati sia italiani che stranieri e a famiglie in difficoltà. Il Fondo raccolto dal Comune di Parma ammonta a 163.836 Euro ed è costituito da soldi messi a disposizione, oltre che dal Comune, da vari enti come la Fondazione Cariparma, l'Unione Parmense degli industriali, Caritas, Associazioni di Categoria ecc. Il fondo viene posto a garanzia del pagamento dell'affitto in caso di morosità da parte degli affittuari degli alloggi messi a disposizione dai proprietari all'agenzia e serve inoltre a risarcire i proprietari di eventuali danni causati dall'inquilino.

Stesse finalità per il fondo di garanzia della Provincia: in questo caso il Fondo ammonta a 326.000 Euro messi a disposizione per l'importo di 260.000 Euro dagli enti che hanno sottoscritto l'accordo (sono più o meno quelli che hanno aderito all'Agenzia Casa del Comune) e per il restante dalla Regione Emilia Romagna. La Provincia mette a disposizione una cifra di 5.164 Euro per ogni contratto stipulato, da utilizzarsi solo in caso di effettivi danneggiamenti o morosità.

Entrambe i fondi pongono l'obiettivo del superamento della diffidenza da parte dei proprietari nei confronti dei richiedenti affitto che migrano da altri stati o da altre regioni italiane per venire a lavorare a Parma e provincia. In teoria dovrebbe essere uno strumento volto ad incidere sul negativo fenomeno delle migliaia di abitazioni sfitte e non utilizzate, aumentando l'offerta di alloggi per l'affitto: vediamo se è stato così.

I risultati: un sostanziale fallimento

Entrambe i progetti sono stati attivati nel 2002, circa 4 anni fa.

Dal momento dell'attivazione fino al 31.12.2005 l'Amministrazione Provinciale ha comunicato di aver garantito, tramite il fondo provinciale, 99 contratti. In particolare si tratta di 80 contratti di locazione a canone libero, 15 contratti di locazione a canone concordato, 4 contratti di assegnazione in godimento. Il costo medio degli affitti stipulati è di 420 Euro mensili: il canone più basso è stato di 146 Euro al mese, quello più alto di 800 Euro mensili. 90 alloggi sono stati affittati a stranieri, 9 a italiani. Un altro elemento importante

da valutare è il fatto che su 99 alloggi reperiti, 33 si trovano nel Comune Capoluogo e 66 in provincia.

Il Comune di Parma non ha mai comunicato ufficialmente il numero degli alloggi reperiti con la sua fantomatica Agenzia Casa. Anche il recentemente attivato sito internet comunale sulle politiche abitative non fa cenno ai risultati ottenuti. Sappiamo però, grazie all'intervento di alcuni consiglieri comunali dell'opposizione, che alla metà dell'anno 2004 gli alloggi reperiti dal Comune tramite l'Agenzia Casa erano.....due!!!!

A parte la facile constatazione del fatto che l'Agenzia Casa del Comune è un sostanziale fallimento, vogliamo ricordare che anche su questo progetto dagli esiti molto incerti il Comune di Parma e altri organi istituzionali si erano espressi in modo entusiastico per anni, anche quando erano già evidenti i limiti dell'intervento, presentando il progetto come un tassello importante nel processo di soluzione del problema casa.

A parte i troppo ottimistici interventi dell'Unione Industriali o del Sindacato Cisl al momento dell'attivazione del progetto, vorremmo ricordare che alla fine del 2003, nel cuore di una ampia mobilitazione cittadina contro le inadempienze dell'Amministrazione sulla questione abitativa la Giunta Ubaldi lanciava una campagna in grande stile di promozione dell'Agenzia Casa, consistente in articoli e pagine pubblicitarie sulla Gazzetta di Parma, manifesti murali ecc, per rilanciare una iniziativa che fino a quel momento non aveva ancora raccolto nemmeno un alloggio. L'attivazione dell'Agenzia Casa era quindi sbandierata come segno dell'attenzione del Comune rispetto a un problema che in realtà esige tutt'ora ben altri interventi.

Il fatto che la Provincia di Parma sia riuscita a reperire nel Comune Capoluogo 33 alloggi a fronte delle poche unità reperite dal Comune di Parma è indice della maggiore efficacia del fondo di garanzia del primo ente rispetto al secondo, ma per far sì che le migliaia di alloggi sfitti possano essere offerti sul mercato tagliando le gambe alla speculazione, occorrono ben altri strumenti.

La logica di fondo di entrambe i fondi di garanzia è che il mercato possa avere un cuore: noi siamo convinti che il mercato e la proprietà siano indifferenti e spietati e che debbano essere costretti, con interventi penalizzanti, a una funzione sociale.

Progetto CasAdesso

Il Progetto CasAdesso viene descritto come risposta, da parte del Comune di Parma, ad una richiesta sociale sempre più allarmante: disponibilità di alloggi a prezzi ragionevoli.

Questo progetto individua nelle categorie delle giovani coppie, dei nuclei monogenitoriali e dei lavoratori in mobilità i suoi destinatari

Il costo totale dell'impresa è stimato per oltre 30 milioni di euro, che permetteranno la costruzione di 360 alloggi con circa 700 posti letto distribuiti tra v.Budellungo, Vicofertile, Vicomero, v.Guastalla.

Tali lavori saranno affidati dalla Società di Scopo CasAdesso S.p.A., interamente partecipata dal Comune. I contratti saranno stipulati a canone concordato, in misura non superiore al 4% del costo dell'alloggio, e si aggireranno tra i 250 e i 350 euro di affitto.

E' da notare che l'assegnazione sarà temporanea: è previsto che i lavoratori in mobilità geografica rimangano per un periodo massimo di due anni, mentre le coppie di giovani e i nuclei monogenitoriali potranno rimanere per un massimo di tre anni. Il sindaco Ubaldi ha recentemente affermato che la temporaneità dell'assegnazione sarà rigidamente fatta osservare, ciò significa che se alla scadenza della locazione gli assegnatari non hanno trovato una alternativa saranno sfrattati senza pietà.

L'apertura dei cantieri dei primi 120 appartamenti pare sarà permessa dal finanziamento di 6milioni di euro stanziato dalla Fondazione Cariparma a fondo perduto. E' una previsione ottimistica, visto che il primo stralcio per 60 appartamenti ha già assorbito 4 milioni di Euro, quindi il secondo stralcio per 60 alloggi da edificarsi a Vicofertile avrà a disposizione solo 2

milioni di Euro, sempre che questi fondi non siano già assorbiti dalla progettazione. Tramite il reinvestimento dei canoni di locazione di questi primi alloggi la Società CasAdesso prevede di finanziare mutui per la costruzione dei rimanenti 240 alloggi e raggiungerà così la fatidica cifra dei 30 Milioni di euro.

Infine, tra 30 anni, tale concessione terminerà e la Società perderà il titolo per detenere gli immobili che saranno riconsegnati al Comune.

Questa la teoria, vediamo ora la pratica.

Il primo stralcio dei lavori, per l'edificazione di 60 alloggi (di cui 18 monocalci, 18 bilocali e 24 trilocali) è stato localizzato in via Budellungo, dove nonostante le previsioni ottimistiche dell'assessore Bigliardi l'erba è cresciuta verde e rigogliosa fino al mese di maggio 2006, quando la ditta incaricata dei lavori ha iniziato i lavori di scavo.

E tutto ciò stride pateticamente con le dichiarazioni del Comune di Parma che già nel Dicembre 2004, in occasione di un Consiglio Comunale in cui all'ordine del giorno si discuteva del problema casa in presenza del Comitato Cittadino Antirazzista che denunciava, già allora *"la presenza di 5993 alloggi sfitti e la situazione di un centinaio di persone costrette a dormire all'addiaccio"*. Per controbattere a tali accuse l'Assessore Bigliardi affermava che fosse in atto *"La costruzione di 300 alloggi [...] e su questo abbiamo già ottenuto un finanziamento di 6 milioni di euro dalla Fondazione Cariparma, CON CUI SI POTRA' PARTIRE IN TEMPI BREVI PER I PRIMI INTERVENTI"* (dalla Gazzetta di Parma dell' 11/12/04). Tali affermazioni potevano far trasparire che il Comune intendesse veramente affrontare problematiche gravi e destinate ad aggravarsi esponenzialmente e che avrebbero effettivamente necessitato di una risposta efficace e tempestiva.

Dopo tale Consiglio Comunale la pubblicità del Comune sul progetto non conosce pudori: a partire dal Gennaio 2005 fino ad oggi si contano, solo sulla Gazzetta di Parma, almeno 30 articoli in cui si annuncia, ripetutamente, l'imminente apertura dei cantieri per il progetto CasAdesso.

Ne riportiamo qui solo alcuni:

- Gazzetta di Parma 23 gennaio 2005: Con un titolo a caratteri cubitali recita: *"In arrivo 360 alloggi." "entro 18/20mesi sarà realizzato il 1° nucleo di 120 alloggi. Mentre entro l' agosto 2006 è previsto l'avvio degli altri cantieri"*
- Gazzetta di Parma del 26 gennaio 2005: Pagine a colori (a pagamento?) di pubblicità del progetto CasAdesso.
- Gazzetta di Parma del 28 gennaio 2005: Presentazione ufficiale del progetto
- "Il Mese" febbraio 2005. *"Con CasAdesso 120 alloggi temporanei saranno costruiti entro l'estate; saranno a disposizione di giovani coppie e lavoratori in mobilità"*
- Gazzetta di Parma 25 giugno 2005, Speciale Edilizia: *"I lavori partiranno ufficialmente a settembre 2005"....i primi 60 alloggi forniti da CasAdesso saranno consegnati entro il 2006"*
- Gazzetta di Parma 23 settembre 2005. CasAdesso: *"Le opere partiranno all'inizio di novembre"*.
- Gazzetta di Parma, 15 febbraio 2006: Pagina intera sul progetto CasAdesso: *"CasAdesso, l'affitto temporaneo. Al via i lavori per i primi 60 appartamenti per giovani coppie e lavoratori fuori sede"*.
- Dal sito "Politiche abitative del Comune di Parma": *"primo stralcio: tempi di realizzazione 12 mesi dall'inizio dei lavori (previsto entro il 15 febbraio 2006). Secondo stralcio a Vicofertile: inizio dei lavori previsto entro giugno 2006"*

In realtà, come si può facilmente verificare recandosi sul cantiere in Via Budellungo e leggendo i cartelli del cantiere relativi all'appalto, i lavori di scavo partono solo a maggio 2006. A tutt'oggi (giugno 2006) non esistono ancora le fondamenta. Il secondo stralcio a

Vicofertile non sembra essere ancora nell'aria, visto che non è ancora partita la "campagna pubblicitaria" sulla stampa e televisioni locali (probabilmente mancano i soldi visto che sono quasi finiti quelli della Fondazione Cariparma".

Questa è la tempestività del progetto CasAdesso, che come indica il nome dovrebbe rispondere ad esigenze impellenti e sempre più numerose. Imbarazzanti dunque tutte le dichiarazioni, visto che sono smentite da dichiarazioni successive. a questo punto comprensibili solo se viste da un'ottica propagandistica. Ciò che rende però poco credibile il Progetto è però la copertura finanziaria. Il Comune non ha sganciato un centesimo per questo progetto, ha solo messo a disposizione il terreno. Infine non crediamo che il "circuito virtuoso" cioè il reinvestimento degli affitti sopra spiegato potrà arrivare alla copertura dei 24 milioni di Euro che mancano per il completamento del progetto.

Se per costruire questi primi alloggi 60 alloggi si è prevista una spesa di 4 milioni di Euro, donati da Cariparma, fra quanti anni ancora potremo vedere compiuto tutto il progetto in mancanza della messa a disposizione di fondi effettivi da parte del Comune, considerato che nell'arco di un anno gli affitti derivanti dai primi alloggi (quando saranno finiti!!) possono garantire solo l'introito di 190.000 Euro circa?? Sugeriamo al Comune di cambiare per lo meno il nome del progetto.

Lo stato del progetto al 30 novembre 2006

Considerati i continui entusiastici proclami dell'Amministrazione Comunale di Parma in merito agli interventi di edilizia pubblica e dopo aver subito attacchi un po' isterici da parte di Civiltà Parmigiana, lista di cui fanno parte il Sindaco Ubaldi e l'Assessore alle politiche abitative Bigliardi, il Comitato Antirazzista di Parma intende effettuare una campagna di informazione dettagliata dello stato di attuazione e del reale contenuto dei progetti in materia politiche abitative messe in piedi dalla giunta Ubaldi.

Secondo la propaganda del Comune, in pochi anni il progetto CASADESSO dovrebbe consentire la costruzione di 360 alloggi da assegnare a canone concordato (canone massimo 350 euro) e per periodi limitati (massimo 3 anni) a categorie sociali "deboli".

Primo chiarimento: non si tratta di case popolari ma di una nuova tipologia di alloggio pubblico con assegnazione a termine.

A giudicare dagli articoli apparsi sulla stampa locale, (35 articoli sulla Gazzetta di Parma dal gennaio 2005 fino ad oggi) sembrerebbe che il progetto abbia raggiunto un buono stato di avanzamento, se consideriamo per esempio che il 23 gennaio 2005 si annunciava che i primi 120 alloggi sarebbero stati consegnati entro l'agosto del 2006.

Dal sopralluogo effettuato in Via Budellungo, dove avrebbero dovuto essere edificati i primi 60 alloggi, abbiamo invece rilevato che:

- è stato effettuato lo scavo per un solo palazzo di 20 alloggi
- i lavori di questo primo edificio sono fermi alle fondamenta
- nel mese di giugno nell'effettuazione dei lavori di scavo sono stati rinvenuti detriti di amianto e sabbie di fonderia. Il terreno messo a disposizione dal comune per iniziare il progetto Casadesso è quindi contaminato. Per lo smaltimento della montagna di rifiuti tossici si è inizialmente posto il fermo ai lavori di cantiere
- nonostante il ritrovamento dei rifiuti tossici e prima dello smaltimento i lavori sono stati fatti riprendere a fine settembre. Non siamo esperti del settore ma riteniamo che in questo modo non sia per niente tutelata la salute degli operai intervenuti nel cantiere
- i lavori per le altre due palazzine di via Budellungo non sono neanche iniziati. Gli altri stralci del progetto (Vicofertile, Vicomero, Via Guastalla, Via Pini) sono ancora sulla carta, anzi sono probabilmente usciti solo sulla carta stampata

Il Comune di Parma dovrebbe spiegare all'opinione pubblica dove intende reperire i fondi per l'edificazione dei 360 alloggi. Per ora il Comune si è avvalso del contributo di 6 milioni

di Euro messo a disposizione da una fondazione bancaria. L'unico bene patrimoniale messo a disposizione finora dal Comune è stato il terreno (contaminato) di Via Budellungo, a fronte di nessuna risorsa finanziaria. Se per portare a termine il primo stralcio del progetto di Via Budellungo arriveranno ad essere assorbiti 4 milioni di Euro, dove saranno trovati i soldi per il restante, per una spesa complessiva presunta di 30 milioni di Euro? Potranno essere realmente accesi mutui per un totale di 24 milioni di Euro, garantiti dai futuri affitti, come ha dichiarato Bigliardi? I paurosi ritardi nella realizzazione, la completa mancanza di stanziamenti di bilancio per la realizzazione dello stesso, la mancata presentazione di un piano finanziario preciso e l'atteggiamento chiaramente propagandistico assunto dall'amministrazione Ubaldi e dall'assessore Bigliardi in particolare nel presentare il progetto, ci fanno sospettare con sempre più forza che la reale consistenza di CASADESSO sarà ben diversa da quanto proclamato.

Considerati poi i tempi di realizzazione, riteniamo che il nome del progetto sia veramente inadeguato. Impellente rimane il bisogno di casa per tante fasce sociali per i quali i costi di mercato rimangono inaccessibili.