

Aler, il Comune va avanti da solo e “chiama” Mm

- > I partiti convocati domani per il via libera al piano
- > Palazzo Marino si appoggerà alla partecipata
- > L'obiettivo è riavere la gestione delle case popolari

ALESSIA GALLIONE

LO STRAPPO si è consumato lo scorso maggio. Una frattura «inevitabile», la definì Giuliano Pisapia. Arrivata dopo mesi di polemiche, tensioni, e il tentativo — per il Comune non riuscito — di fare in modo che un'Aler con i conti in profondo rosso, affrontasse in modo più incisivo i problemi, sempre più drammatici, di gestione e manutenzione di interi quartieri popolari.

SEGUE A PAGINA II

GLI AFFITTI

Toma dopo 15 anni il canone concordato

QUINDICI ANNI DOPO a Milano tornerà il “canone concordato”. Inquilini e locatari firmeranno l'accordo nelle prossime settimane e a conti fatti conviene a tutti. Sgravi di peso per i padroni di casa che aderiranno, affitto meno caro del 25-35% rispetto al mercato libero per le famiglie.

MATTEO PUCCIARELLI A PAGINA III



I temi di settembre

Le case popolari a Mm dopo la crisi con Aler la giunta firma il divorzio

Il Comune vuole riavere la gestione dei propri palazzi Partiti convocati domani per il via libera al piano

<SEGUE DALLA PRIMA DI MILANO

ALESSIA GALLIONE

È DA MAGGIO, da quando c'è stata la disdetta da parte di Aler della convenzione per la gestione delle 28mila case popolari dell'amministrazione, che è scattato il conto alla rovescia: Palazzo Marino ufficialmente ha tempo fino alla fine dell'anno, quando scadrà definitivamente anche il contratto, per decidere cosa fare del proprio patrimonio. Ma il momento di programmare il futuro è arrivato. Una decisione destinata a caratterizzare l'autunno e l'ultima parte di mandato della giunta, che sarà discussa domani, durante un vertice politico tra il sindaco, gli assessori della partita, i segretari e i capigruppo del centrosinistra. Perché la strada, ormai, sembra segnata. Indietro non si torna, perché difficilmente — è la convinzione della maggioranza — con un'Aler in piena crisi si potrebbe costruire una svolta sul fronte dell'emergenza abitativa. Il Comune, adesso, vuole riprendersi in mano la regia delle case popolari e per farlo è pronto ad andare da solo: siglare il divorzio con viale Romagna e gestire in proprio quei 28mila appartamenti. Con un'ipotesi in più sul tavolo: appoggiarsi a una società partecipata come **Metropolitana Milanese**.

È il dramma dei quartieri di edilizia residenziali che non può essere più ri-

Un percorso da costruire subito: a dicembre scadrà la convenzione che affida 28mila alloggi all'ente

LE TAPPE

LA CRISI

L'allarme in Regione scatta nel 2013: Aler è a un passo dal crac. Il "buco" calcolato tra debiti e quasi 90 milioni di deficit supera i 300 milioni di euro

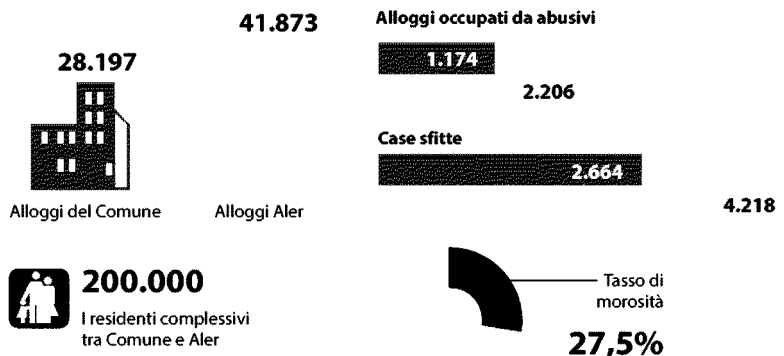
LA NEWCO

Lo scorso gennaio Pisapia e Maroni annunciano una nuova società che gestisca le 28mila case del Comune e le 40mila di Aler ma il piano non decolla

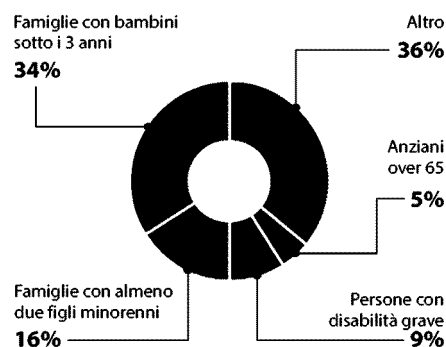
LO STRAPPO

Lo scorso maggio Aler ha inviato la disdetta della convenzione al Comune: da lì sono partiti i sei mesi per decidere

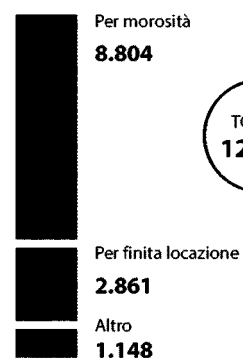
Le cifre delle case popolari



Gli sfrattati in attesa di una casa popolare



Gli sfratti a Milano



TOTALE
12.813

cammetri

mandato, quello che adesso bussa alla porta. Un'emergenza abitativa, che è diventata la priorità delle priorità per la giunta. Tanto che, nei mesi scorsi, Giuliano Pisapia ha chiesto al governo la nomina dei sindaci come commissari straordinari per la casa. Impossibile non cercare una svolta di fronte alle difficoltà dei palazzi popolari, alle liste di attesa, a una crisi che ormai sta massacrando anche chi un affitto privato prima poteva permetterselo e oggi è sotto sfratto.

In teoria, ci sarebbe sempre l'ipotesi di un rinnovo della convenzione con Alerma, a maggior ragione dopo un'estate caldissima per le occupazioni e i rapporti tra i due enti, sembra difficile pensare di ricostruire un'unione su nuove basi. Anche prima della frattura dello scorso maggio, poi, il dialogo non è mai stato facile e la situazione è peggiorata con la stessa velocità con cui si è allargato il "buco" nei conti del-

Tramonta l'idea di una società mista con la Regione, escluso anche un ritorno a un operatore privato

l'azienda regionale. Proprio con la Regione, in realtà, il Comune aveva tentato un percorso alternativo: costruire una nuova società che non ereditasse i debiti di Aler e in cui le amministrazioni avessero la stessa capacità di avere voce in capitolo. Un'ipotesi, però, naufragata per le perplessità del Pirellone. Tutto da rifare.

Sulla carta ci sarebbe anche un'altra possibilità: aprire la caccia a un gestore privato in alternativa ad Aler. L'esperienza del passato, però, non ha lasciato ricordi e risultati positivi in piazza Scala, senza considerare l'esigenza di fare una gara con un allungamento inevitabile dei tempi. Ecco perché il Comune ha iniziato a studiare la possibilità di fare da solo. Una scelta che coincide con una strategia politica. Per cambiare, è la convinzione, bisogna poter avere davvero in mano la gestione, il controllo delle manutenzioni ordinarie e straordinarie. Com-

Un capolinea atteso: pesa sulla separazione il deficit dell'azienda pubblica e la delusione per i risultati

piti che Palazzo Marino vorrebbe riportare in house, avvalendosi anche delle esperienze e del supporto tecnico di Mm. I particolari dovranno essere affrontati dalla maggioranza, ma sfogliando l'album delle partecipate è



Metropolitana milanese quella che, ad esempio sul fronte dei lavori, potrebbe garantire il supporto migliore. Per la parte amministrativa ci sarebbe la struttura interna che già affronterà il dopo-Equititalia o la stessa Mm che già ha l'acquedotto. Certo, c'è un'intera squadra da costruire, competenze da acquisire, la difficoltà di mandare avanti quelle 28 mila case con tutti i problemi legati alla mancanza di una fotografia precisa degli inquilini, quell'anagrafe dell'utenza che si tenta di compilare da anni. Tutti aspetti che, domani, saranno affrontati. Anche se la strada sembra segnata.

I QUARTIERI

Per le case popolari del Giambellino e delle altre zone il Comune vuole una svolta: non sarà più l'Aler a gestire gli alloggi di Palazzo Marino

IL CASO/LA REVISIONE DELL'ACCORDO LOCALE FERMO AL 1999

Canone concordato nuovo patto salva-tasse con l'affitto scontato

MATTEO PUCCIARELLI

ERA il 1999 quando le varie associazioni di categoria siglarono l'accordo su Milano per il cosiddetto "canone concordato". C'era ancora la lira, si viveva bene anche senza internet e soprattutto non c'era la crisi. Quindici anni dopo inquilini e proprietari di casa sono vicini alla firma di un nuovo protocollo che aiuterebbe e non poco a risolvere un pezzo dell'emergenza abitativa. Perché grazie a questo canone regolato gli inquilini arriveranno a risparmiare tra il 25 e il 35 per cento sulla cifra dell'affitto al prezzo di mercato.

Cosa ci guadagnano i padroni di casa in tutto questo? Sgravi fiscali di peso («Deduzione complessiva Irpef pari al 33,5 per cento a fronte del 5 per cento del contratto libero; imposta di registro agevolata, il 2 per cento sul 70 per cento del canone annuo, invece che sul 100 per cento; possibili aliquote Tasi agevolate», è il focus di Soloaffitti) e un fondo di garanzia che andrà ad assicurarli contro gli eventuali morosi. Insomma: tutti contenti e felici, volendo.

Bisogna dire che l'accordo di fine anni '90 non è mai decollato. Ad oggi il canone concordato in città è una specie di Ufo nell'ambito delle contrattazioni immobiliari, anche perché le cifre "concordate" (appunto) ora come ora sono fuori mercato e nessun padrone di casa, a meno di non voler fare beneficenza, si azzarderebbe mai a riproporle. Di mezzo in questi anni, infatti, c'è stato il boom del mattone e il cambio lira-euro che ha fatto lievitare i prezzi. Ora però il mercato è fermo, di soldi ne girano pochi e le famiglie in affitto non di rado fanno fatica a pagare l'affitto; nel mentre il governo ha introdotto ulteriori vantaggi fiscali per i locatari, tipo la cedolare secca abbassata al 10 per cento. E infatti Achille Colombo Clerici di Assoedilizia dice che «noi siamo pronti, basta intenderci sulla parte economica con le associazioni di inquilini. Non è più il tempo di preconcetti, adesso conviene a tutti». Idem la con-



troparte, come Stefano Chiappelli del Sunia Cgil: «Siamo disposti a chiudere la partita il prima possibile, con l'obiettivo di arginare lo strapotere del mercato libero».

Al di là dei proclami, quali sono gli scogli? Banalmente, quale sarà la forchetta reale di "sconto" rispetto al canone libero. Se — per fare un esempio — un'abitazione di 50 metri quadrati a Porta Romana secondo il mercato vale 1.000 euro al mese di affitto, con il canone concordato quale dovrà essere la cifra? Verosimilmente, alla fine potrebbe attestarsi sui 700 euro. «Si ma noi non facciamo questo ragionamento — spiega Chiappelli — perché le stime del mercato sono gonfiate. Noi ci basiamo sui redditi delle famiglie. Oggi a Milano una famiglia media per riuscire a pagare l'affitto deve guadagnare 40 mila euro l'anno: la casa sta diventando un lusso per pochi». Insomma,

I CONTRATTI ANTICRISI

Verso un rinnovo del protocollo locale sui canoni d'affitto concordati fermi a Milano dal 1999. Una risposta alla discesa del mercato immobiliare e al caro-tasse sulla casa.

LA TRATTATIVA

Per le associazioni inquilini il ribasso deve toccare il 35% per i proprietari il 25. Assoedilizia: «Ormai conviene a tutti»

ancora non si sa bene quale sarà il parametro per fare la valutazione. Mentre la cifra con i minimi e massimi tabellari cambierà quasi sicuramente in base alla zona in questione. In mezzo a dirigere il traffico c'è il Comune — che convocò il tavolo a fine 2013 — con l'assessore alla Casa Daniela Benelli: «Lancio un appello affinché si arrivi a una rapida conclusione, stavolta davvero sarebbe un vantaggio collettivo».