

L'equità sociale attraverso le politiche abitative

Dieci punti per il nuovo abitare in Alto Adige

1. Chiarire gli intenti politici

Le politiche abitative dell'Alto Adige del futuro si decidono nell'elaborazione delle nuove leggi provinciali 'territorio e paesaggio' ed 'edilizia agevolata'. Queste non possono quindi essere esaminate separatamente, dovendo definire un unico e coerente modello per il futuro.

Nell'attuale situazione, in cui la bozza affida molto a successivi atti esecutivi, è difficile valutare a cosa porterà la nuova legge.

2. Proteggere il verde

La protezione del verde e il contenimento dell'utilizzo di suolo sono definiti come obiettivi politici primari e rappresentano il perno centrale della bozza di legge "territorio e paesaggio". La normativa deve dunque porre in rilievo questi principi in maniera coerente.

Oltre a una gamma di incentivi al riutilizzo di suolo già edificato servono vincoli più forti, che rendano il ricorso all'espansione a danno del verde lo strumento in ultima ratio.

3. Soddisfare il bisogno abitativo primario

Tutti gli esseri umani hanno diritto ad un'abitazione adeguata, che possa garantirne la salute ed il benessere. Tale diritto, sancito dall'articolo 25 della Dichiarazione Universale dei Diritti Umani delle Nazioni Unite, deve essere assicurato mediante politiche apposite. A tal fine il criterio preponderante per l'assegnazione di alloggi, sussidi o agevolazioni pubbliche deve essere il bisogno abitativo primario della persona o famiglia. Questo sostituisce il criterio di residenza attualmente previsto dalla bozza di legge, che potrà invece essere utilizzato come requisito secondario.

4. Separare i mercati delle abitazioni

Il vincolo sociale è lo strumento con cui l'ente pubblico assicura la distribuzione delle agevolazioni e l'assegnazione dei terreni. In pratica esso riserva le abitazioni vincolate al soddisfacimento del bisogno abitativo primario.

Un vincolo sociale 'eterno' distinguerebbe in maniera netta queste abitazioni da quelle non intese a soddisfare un bisogno abitativo primario. La divisione dei diversi mercati avrebbe anche un effetto sul livello dei prezzi, che tenderebbe a diminuire.

5. Evitare la speculazione sui terreni

La modifica della destinazione d'uso di un terreno, che lo rende edificabile, genera un improvviso aumento di valore del terreno, senza bisogno di alcuno sforzo finanziario o lavorativo del proprietario. Per questo motivo è giustificata un'assegnazione all'ente pubblico di una quota del guadagno così generato, pari ad almeno due terzi dell'incremento di valore.

Tali proventi sarebbero utilizzati dall'ente pubblico per offrire dei terreni a prezzi sociali e permettere così l'edificazione di alloggi economicamente accessibili.

6. Creare un 'Osservatorio casa'

Per permettere la pianificazione edilizia a livello comunale e provinciale è necessario conoscere la situazione attuale della domanda e dell'offerta di abitazioni, sia per quanto riguarda gli aspetti qualitativi che quantitativi.

La necessità di un ufficio centralizzato di questo tipo diviene ancora più rilevante a fronte delle politiche di protezione del verde, dei nuovi spazi decisionali dei Comuni e dalla necessità di stabilire il livello dei 'prezzi calmierati'.

7. Rinnovare con prudenza l'edilizia agevolata

L'attuale sistema di agevolazioni ha permesso l'accesso all'abitazione ad ampi strati di società. Nonostante i suoi problemi rimane un modello di successo, che può essere affiancato da sistemi innovativi, paralleli e funzionalmente diversificati (ad esempio: 'prezzi calmierati', 'cohousing').

La convivenza tra i sistemi dimostrerà quali sono i migliori per raggiungere gli obiettivi politici preposti.

8. Rafforzare l'edilizia sociale

L'Istituto Provinciale per l'Edilizia Sociale non è oggi in grado di far fronte all'ampia richiesta di alloggi agevolati. Per questo motivo deve essere incrementato lo sforzo edile, a partire dalla riqualificazione del proprio patrimonio e di volumetria già edificata. Gli areali militari, devoluti dallo Stato alla Provincia, offrono enorme potenziale in questo senso.

Solo in ultima istanza l'IPES ricorrerà all'edificazione su nuovo suolo.

9. Innovare il ruolo dell'IPES

Destinare parte del patrimonio dell'IPES alla locazione per tutti i soggetti in bisogno abitativo primario. Così facendo potrà essere assicurato l'accesso all'alloggio adeguato alle condizioni socio-economiche individuali, si raggiungerà il mix sociale nell'edilizia agevolata e verranno influenzati i prezzi del mercato privato dell'affitto.

Nel lungo periodo è concepibile un superamento dei sussidi di locazione.

10. Aumentare gli alloggi in locazione

Per stimolare l'offerta di alloggi in locazione può essere creato un ente, sul modello del "VOGEWOS" del Vorarlberg, che faccia da intermediario tra affittuari e locatori.

Alloggi vuoti possono essere messi a disposizione dell'ente, che garantisca il pagamento puntuale del canone di locazione. Inoltre l'ente copre i rischi economici e legali e si assume gli oneri amministrativi.