

Abitare in meno metri quadrati è possibile

Qualcuno di Voi si chiederà come mai il tema dell'alloggio economico rientri in quello della crescita sostenibile.

A mio parere rientra per diversi motivi.

Il primo fa leva sull'aspetto sociale che per la sua evidenza non sto a sviluppare, il secondo per la convenienza di assembleare al meglio per una cerchia di utenti, la meno forte contrattualmente, residenza, lavoro e svago, e il terzo facendo proprio l'indirizzo pianificatorio appena sdoganato che privilegia la concentrazione nell'urbano a scapito della residenza principale delle zone periferiche premiando così l'intensivo a scapito dell'estensivo considerato troppo dispersivo.

Scusatemi il turbinio delle parole.

A tutti questi motivi potrei aggiungere anche la dilatazione di questa classe d'utenti trascinata dalla crisi congiunturale e strutturale che il paese ha imboccato.

Oserei quasi dire travolta da una decrescita sostenibile, tanto per essere un tantino provocatorio.

Insomma il problema, da tutte le angolature, si pone.

Questa scontata considerazione non legittima comunque le continue strumentalizzazioni; d'altra parte i casi limiti sono presi a carico dalla rete sociale alimentata dalla comunità.

Per dare ordine al discorso la Confederazione da anni si è attiva nel sviluppare soluzioni e proposte, in parte concretizzate.

·
Le potrei così riassumere:

aiuto oggettivo:

è un aiuto concesso agli operatori siano essi privati o d'interesse pubblico. In genere con sostegni alla copertura del servizio debiti o con garanzie collaterali. Per categorie particolarmente deboli come famiglie numerose veniva concessa una copertura maggiore sempre tesa ad alleggerire i canoni di locazione. Questo per quanto riguarda la seconda azione degli anni settanta, ora scaduta. La prima azione, quella degli anni sessanta, si differenziava per la copertura fissa convenzionata (riconosco una redditività sull'investimento e la assicuro per la metà; in pratica versava

metà del canone convenzionato) Non vi erano condizionamenti *stringenti* per la costruzione

aiuto soggettivo

l'aiuto diretto all'inquilino non fu mai veramente perseguito. Da una parte perché per i casi limiti esiste già la rete sociale e dall'altra parte l'imboccare la strada dell'aiuto diretto avrebbe potuto lanciare l'argomento del reddito minimo garantito.

misure pianificatorie

sono molteplici. Qualcuna è stata adottata a livello locale come i vincoli di destinazioni per determinati comparti con premio o senza premio. Questi strumenti ebbero un discreto successo quando il secondo programma federale per le pigioni moderate premiava queste zone particolari. Per quanto riguarda l'abbuono l'interesse per lo stesso andò però con il tempo scemando.

Resta sempre aperta la via di destinare zone pubbliche a società immobiliari o cooperative di interesse pubblico. È la via prediletta da parte dei progressisti, operare con sostanza e mezzi appartenenti alla comunità. A proposito di misure "pianificatorie" l'ufficio federale dell'alloggio ne ha riproposto recentemente un poderoso rispolvero.

Non sto a passarlo in rassegna oggi anche perché consultabile sul sito dell'ufficio federale dell'alloggio.

In pratica è il classico catalogo parzialmente attualizzato.

Più o meno ho passato in rassegna le misure che in definitiva passano tutte per una disponibilità della comunità a prendersi a carico il problema.

Comprimere i costi del terreno, alleggerire le pigioni e sostenere i promotori d'utilità pubblica.

Il tutto condito con qualche istruzione sull'occupazione, utenti e forze contrattuali.

Diciamo il ceto meno abbiente.

Tutte queste misure fiancheggiatrici non mettevano in risalto il costo del prodotto.

Almeno per quanto riguarda la componente più importante quella del costo della costruzione che sarà cifrabile in un paio d'anni in Fr. 3'500.- al mq affittabile.

Del resto si è sempre ragionato con il modello di una comoda limosine e non di una sobria utilitaria.

E ecco che, novità o azzardo, l'ufficio federale dell'alloggio promuove uno studio che certifica che l'alloggio economico è possibile riducendo lo standing ed ottimizzando l'occupazione.

Ridurre la superficie, ridurre l'arredo domestico e privilegiare la produzione seriale.

Per l'occupazione controllo ferreo ed a decesso o a dissoluzione familiare sfratto fisico.

La conferma di una considerazione di per sé già evidente accompagnata con la necessità della migliore occupazione possibile.

È la famosa dottrina Doris; evitare il più possibile il parametro di mq 50 per occupante, nel nuovo e nel costruito.

Prodotto economico ad occupazione vincolante e controllata.

Discorso fra l'altro ora più salonfähig con la recente revisione della legge sulla pianificazione.

Chiaramente la via dell'utilitaria non ha suscitato molto entusiasmo come pure quello dell'occupazione che è stata pure verificata nel sussidiato.

Comunque il discorso è stato lanciato.

Si può fare!

Si tratta ora di non perderlo per strada travolto dai soliti discorsi sulla ghettizzazione, sulla speculazione immobiliare e quant'altro.

In effetti è stato infranto un tabù.

L'appartamento a pigione moderata ex-novo passa prima dalla riduzione dello standing e poi dall'attivazione di tutte le misure collaterali.

Una tesi sostenibile!

Affaire à suivre.

Piazzini Gianluigi

Economista
Presidente Cantonale della Catef