

• Il piano "Fare Milano", la storia piena di sbagli e di buchi di Aler, una legge regionale, il risanamento. E il tema della sicurezza  
*A proposito di periferie. Il pasticcio delle case popolari e come uscirne*

Il sindaco di Milano Beppe Sala ha una mission, ma lui la chiama ossessione: le periferie. Quella parola, "ossessione", l'ha mutuata dalla campagna per le primarie di **Francesco Majorino**, suo competitor. E' piaciuta un sacco, all'ex Mister Expo. Nella presentazione di "fare Milano", a metà dicembre, il suo programma quinquennale per la città, Sala è subito tornato sull'ossessione per le periferie. E, insieme all'assessore ai Lavori pubblici e alla Casa, Gabriele Rabaiotti, e al consigliere delegato Mirko Mazzali, ha aperto una cartina con interventi al Giambellino, al Lorenteggio, nel quartiere Adriano e a via Padova, al Corvetto, al QT8 e a Niguarda. Le periferie, a Milano fanno rima con "case popolari". Domenico Ippolito, ex potentissimo direttore generale di Aler - l'Azienda regionale edilizia popolare - una volta invitò alcuni interlocutori a provare a guardare gli svincoli delle tangenziali Est e Ovest, e a leggerne i nomi: ognuno di questi rappresenta un quartiere popolare. Le periferie, a Milano, in modo più compatto che in altre metropoli, sono i quartieri popolari. Il problema è che gli alloggi popolari non hanno un solo padrone di casa, né un solo gestore. A Milano l'Azienda lombarda edilizia residenziale controlla 72 mila alloggi tra la città, dove c'è la parte più rilevante, e la provincia. Circa 350 mila persone vivono in case Aler. Altri alloggi, per la precisione 28.791, con 1.226 negozi e 8.732 box, sono invece del Comune di Milano, che li ha dati in gestione a **MM Spa**, la multiutility che oltre alla progettazione delle metropolitane e alla gestione del sistema idrico della città ha adesso una divisione dedicata all'edilizia popolare. Fino a un paio di anni fa, le case popolari del Comune le gestiva Aler, che era stato individuato come unico soggetto almeno competente in materia, dopo un'esperienza fugace e pessima con alcuni gestori privati. Competente, ma non soddisfacente. Anzi, fallimentare in termini di manutenzioni e investimenti, con un buco di bilancio che velocemente diventava voragine. A titolo di esempio, basti sapere che, quando **MM** prende in carico il patrimonio comunale dalla gestione Aler, deve trasportare migliaia di scatoloni di documenti nella cittadella degli archivi di via Gregorovius. Qui vengono aperti in fase di start up 3.000 scatoloni e digitalizzati 600 mila fogli. Oggi, nella cittadella si aggira Eustorgio, un sistema robotizzato. Nella consultazione sono saltate fuori decine di abitazioni che il Comune non sapeva neppure di avere, e si sono accorti che mancano le chiavi di 444 alloggi. Un caos al quale **MM** ha messo ordine e i risultati, in termini di soddisfazione e qualità, iniziano a vedersi.

Intanto, sul fronte Aler Milano, in questi anni è iniziata la fase più dura del calendario. Conti in disordine, buco di centinaia di mi-

lioni di euro. I revisori dei conti, nel novembre 2014, mettono nero su bianco "il venir meno del protopostulato della continuità aziendale detto anche 'going concern' a meno che la Regione Lombardia non provveda adeguate misure finanziarie immettendo nuova liquidità piuttosto che autorizzando massive alienazioni di porzioni di patrimonio immobiliare". Nel settore privato una dichiarazione di questo tipo si traduce con "fallimento". Ma Aler non può fallire, poiché un ente pubblico non è sottoposto alla disciplina fallimentare. Il concetto però non cambia: la fotografia al 2014 è quella di un ente che non paga i fornitori (aziende che vanno gambe all'aria perché non vengono saldate le fatture, erba non tagliata, interi quartieri in preda al caos gestionale), che non rispetta le scadenze e che ha come unica opzione la creazione di un piano di risanamento con il suo "padrone", la Regione Lombardia.

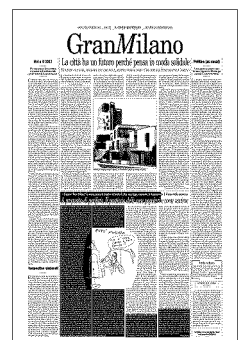
Ma come si arriva a questo? Bisogna fare un passo indietro. L'immenso patrimonio Aler, ex Iacp, viene costruito con una tassa sul reddito dei dipendenti pubblici e privati, che finisce al Gescal (Gestione case per i lavoratori). Il Gescal viene soppresso come ente nel 1973, ma il contributo no: continuerà a finanziare la costruzione di nuove case popolari e la gestione di quelle esistenti fino al 1992. Nel 1992 il rubinetto si chiude, poiché il contributo viene abolito. Tutta la competenza sulla casa viene passata alle regioni. Il sistema

rimane in equilibrio fin tanto che la Regione compensa il mancato contributo dai redditi dipendenti con fondi pubblici. Ma il 4 dicembre 2009 la giunta Formigoni vara la legge 27 che ha un principio ben definito: il sistema delle Aler deve essere economicamente sostenibile, ovvero deve stare in equilibrio da solo. Un concetto ben diverso da quello di welfare pubblico sostenuto, dove i soldi spesi non sono compensati da guadagni di altro tipo. In più, in tutto questo, l'Aler Milano diventa preda di appetiti partitici che non risparmiano nessuna compagine dell'arco politico lombardo. L'odierno presidente di Aler Milano, Gianvalerio Lombardi, scrive in una relazione: "Continua a verificarsi da anni una continua e sistematica mancanza di risorse finanziarie perché le entrate non sono sufficienti a coprire le uscite". Le entrate sono i canoni di affitto, spesso irrisori e con una morosità altissima. In più, con la reintroduzione dell'Imu, Aler si trova a dover pagare, su alloggi che di fatto non producono reddito, pure una tassa allo stato. Assurdità. Nella due diligence consultata dal Foglio, la posizione finanziaria netta di Aler al 31 dicembre 2015 è in perdita di 264 milioni di euro. Il nuovo assessore alla casa, il vice-

presidente di Regione Lombardia Fabrizio Sala (che condivide con il suo omonimo sindaco di Milano l'ossessione di cambiare lo status quo), vara alcuni mesi fa una nuova legge regionale. Spiega: "Il tempo della concertazione e dei compromessi è finito. L'edilizia popolare così come la conoscevamo non è più sostenibile. Oggi è il tempo delle scelte e delle responsabilità cui sono chiamate anzitutto e soprattutto le istituzioni. Per questo abbiamo voluto una riforma di principi, il primo dei quali è quello che la casa popolare non è per sempre, ma è di chi ne ha realmente bisogno. Il secondo è che non bisogna più creare 'quartieri-ghetto', ma delle comunità dove si integrino e collaborino diverse fasce sociali". Aler, intanto, prova a risanare, ma è complicato. E ci sono intere zone, specialmente fuori Milano, che soffrono. A Rozzano i mancati pagamenti all'azienda partecipata comunale che fornisce il teleriscaldamento rischiano di lasciare al freddo il quartiere popolare più grande di Europa: 20 mila abitanti.

A Milano, Beppe Sala e **Roberto Menoni**, di concerto, hanno avviato la riqualificazione del Giambellino e del Lorenteggio che a livello di fondi è la parte più imponente del piano "Fare Milano": 396 alloggi Aler e 800 di **MM Spa** verranno riqualificati usando 80 milioni provenienti da Regione e fondi Ue, e 33 milioni di euro del Comune di Milano. Al quartiere Adriano, Rizzoli e Padova, il Comune investirà 38 milioni, il bando periferie voluto da Renzi ne porterà 18, e la **Condizione Capitale** 8 milioni. Al Corvetto saranno usati 21,5 milioni di fondi Ue, e 27,5 milioni del Comune di Milano. A QT8 32 milioni, 22 di Palazzo Marino, 10 della Ue. A Niguarda 35 milioni, 27 del Comune e 8 dell'UE.

Intanto la quantità di occupazioni abusive, con la gestione **MM**, è letteralmente crollata. L'occupazione è la vera piaga delle case popolari. Al punto che quando un alloggio si libera, Aler piomba la porta con una lastra di metallo, spacca i sanitari e mura le finestre. Malgrado questo si è creato un racket talmente florido da aver portato a molte azioni di polizia, che comunque non hanno risolto la situazione. Perché alla fine il concetto è molto semplice: la sicurezza di una città - e con i recenti avvenimenti di terrorismo che hanno toccato da vicino l'area metropolitana la questione è diventata di maggior allarme e sta producendo più attento controllo - passa anche, e molto, dalle case



popolari, che possono essere finanziate solo in ottica di welfare. Da qui l'ossessione di Sala dopo aver visto in campagna elettorale situazioni che ancora oggi esistono: disperati che vivono nelle cantine Aler, case al freddo, garage allagati, citofoni bruciati, androni da Bronx. Alda Merini, poetessa la cui memoria Milano dovrebbe tenere più in considerazione, tutelando e valorizzando la sua casa e il suo magnifico "muro", scrisse: "Mi nacque un'ossessione. E l'ossessione diventò poesia". Poesia di periferie.

**Fabio Massa**