

# «Altre case? Riempiamo prima le vuote»

«Sempre più sfratti e in provincia ci sono 40mila alloggi sfitti. Invece di costruire si lavora per riequilibrare la situazione»

di **Evaristo Sparvieri**

Oltre quarantamila appartamenti vuoti, in una provincia in cui il tasso di sfratti è aumentato del 13%. È a partire da queste considerazioni che, secondo l'assessore provinciale allo sviluppo del territorio Egidio Pagani, bisogna partire per affrontare il problema dell'emergenza casa nel Modenese. «La questione fondamentale – afferma Pagani – non è costruire nuovi alloggi, ma riqualificare gli esistenti e intervenire sul mercato degli affitti, inserendo il patrimonio privato in un circuito pubblico che garantisca, tramite le agenzie per la casa, una gestione corretta per i proprietari e calmierata per gli inquilini».

**Assessore, qual è la situazione patrimoniale nella nostra provincia?**

«Secondo uno studio recentemente commissionato alla Nuova Quasco, ci sarebbero circa 40mila alloggi sfitti su un patrimonio complessivo che, tra pub-

blico e privato, conta 366 mila appartamenti. Un numero destinato a crescere non appena, tra qualche settimana, arriveranno i risultati del censimento. Bisogna considerare, infatti, che nell'ultimo censimento, risalente a circa 15 anni fa, gli alloggi

» **In linea teorica 20mila case sarebbero pronte per essere affittate ma una buona parte necessita di riqualificazione. Oneri di urbanizzazione? Un'arma a doppio taglio.**

sfitti erano più di 46 mila e che da allora nella nostra provincia si è costruito moltissimo».

**In che condizioni si trovano gli alloggi non affittati?**

«Circa la metà, ovvero venti mila, sarebbero già affittabili, pronti per il mercato. Certamen-

te si entra in un terreno, che è quello dell'edilizia privata, che vede numerose tipologie differenti. Nei quarantamila appartamenti sfitti, infatti, bisogna contare le seconde case, le case per le vacanze, gli alloggi acquistati per i figli. Non tutti sono nuovi e a norma. Per questo è fondamentale puntare sulla riqualificazione».

**Eppure sembra che costruire sia prioritario rispetto al riqualificare, anche cambiando destinazione d'uso ad alcune aree. Servono gli oneri di urbanizzazione?**

«Gli oneri di urbanizzazione possono portare entrate nell'immediato, ma alla lunga i costi per le amministrazioni sarebbero maggiori di quanto guadagnato. Gli oneri a lungo andare non bastano più per i costi totali di insediamento: nelle aree urbanizzate, infatti, bisogna portare poi i servizi. Nel 1976, nella nostra provincia, c'era un livello di urbanizzazione pari a 85 km/q. Nel 2011, il dato è triplicato e si è



**Case sfitte: in provincia sono 40mila**

arrivati a 297 Km/q, a testimonianza che si è già costruito. A ciò va aggiunto che, sempre su territorio provinciale, nei diversi piani regolatori ci sono già 10 milioni m/q pronti per l'urbanizzazione in cui, crisi permettendo, si potrebbero costruire cin-

quantamila appartamenti per circa 120 mila persone. Le riqualificazioni sono più difficili e impegnative, ma necessarie, anche perché la nostra popolazione cresce grazie all'apporto di stranieri che, nel mercato immobiliare, prediligono l'affitto».

**Case su case, ma aumentano gli sfratti: 1.135 da gennaio ad agosto, con un + 13% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso.**

«Credo che se ci debba essere un aumento fisiologico delle costruzioni, deve riguardare soprattutto l'edilizia convenzionata. Sui 366 mila alloggi della provincia, solo sei mila sono Erp. E quasi tutti occupati: sugli Erp, inoltre, bisognerebbe intervenire per abbassare la soglia massima di Isee per l'accesso, in modo da incrementare la mobilità di chi ne usufruisce e trasformarli in soluzioni di emergenza. Quanto agli sfratti, insieme ai Comuni stiamo ultimando in questi giorni un nuovo per creare un fondo di 500 mila euro, con circa 150 mila euro regionali, 30 mila provinciali e con il sostegno delle fondazioni bancarie. Un migliaio di sfratti rappresentano la preoccupante punta di un iceberg che nasconde dietro situazioni che potrebbero essere più estese e drammatiche».