RAPPORTO 2022 QUADRILATERO di San Siro

Analisi e proproste del SICET di Milano

SEGRETERIA SICET MILANO
SICET MILANO ZONA SAN SIRO



SOMMARIO





PIATTAFORMA SINDACALE - P. 12



I NUMERI DEL QUADRILATERO - P.22



Il Quartiere



La zona in cui sorge il Quartiere San Siro è servita dalle linee del trasporto pubblico: il quartiere si situa tra le diramazioni della linea metropolitana 1 verso Bisceglie e Molino Dorino (le fermate più vicine sono Lotto e Segesta) ed è raggiunta nel cuore dalla linea del tram 16 che collega piazzale Segesta al centro cittadino; è inoltre attraversato dalle linee di autobus 49 (via Morgantini-Piazzale Selinunte-via Maratta) e 95 (via Paravia-via Civitali).

Per quanto riguarda i collegamenti viabilistici l'area si colloca a ridosso della circonvallazione esterna (Piazzale Lotto-Viale Migliara-Viale Murillo-Piazzale Brescia) e gli assi di via Rembrandt a sud e via Stratico a nord la collegano con via Novara che è l'accesso principale per la tangenziale ovest.

Inoltre, il quartiere è collocato in posizione baricentrica la Fiera di Milano (a nord est del quartiere) e l'area sportiva con l'Ippodromo e con lo Stadio Meazza (a nord ovest); a sud di S. Siro è caratterizzata da edifici residenziali.[1]

Il Quadrilatero in cifre



Il quartiere di edilizia popolare San Siro è situato nella zona ovest di Milano; dal punto di vista urbanistico il quartiere presenta una struttura insediativa ben identificabile: il quadrilatero costituito dai due interventi di edilizia popolare denominati Milite Ignoto e Baracca sono rimasti fedeli al progetto originale. La forte unitarietà e compattezza del complesso residenziale, l'articolazione intorno ad un dedalo di vie strette e lunghe, configura il quartiere come un'isola autonoma rispetto al resto del contesto urbano. San Siro è uno dei più grandi quartieri di Milano a concentrazione di patrimonio di edilizia pubblica, conta infatti 124 edifici, 83 civici con più di 6000 alloggi, su una superficie di 370.000 mq, di cui 230.000 mq destinati a edilizia residenziale pubblica.

Delle iniziali 6.000 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Pubblica, la situazione attuale è la seguente:

- n. u.i. 1.416 vendute
- n. u.i. 295 in regime di fuori ERP
- n. u.i. 3.991 Servizi Abitativi Pubblici (SAP) di cui n. 2.521 attualmente assegnate, n. 785 occupate abusivamente, n. 101 sfitte, n. 572 in fase di manutenzione
- n. 12 in vendita
- n. 22 Servizi Abitativi Transitori (SAT)
- n. 272 in valorizzazione

Di questo patrimonio, la parte costituita da case vuote è molto rilevante: su un numero di 3.991 alloggi SAP presenti attualmente, ben 673 risultano sfitti, oltre a quelli già ristrutturati, ma vuoti in attesa di assegnazione.[1]

Numeri che devono cambiare visto l'aumento dell'emergenza abitativa, che Milano andrà ad affrontare nei prossimi mesi, a causa della pressione della domanda a basso reddito.

Questo livello di sfitto è inaccettabile anche nell'ottica della conservazione del patrimonio, sia per il rischio di occupazioni abusive, sia per il deterioramento costante che subiscono gli immobili e che in prospettiva determina un aumento dei costi di ripristino per consentire possibili cambi alloggi o future assegnazioni.

[1] Protocollo d'intesa per la rigenerazione del quartiere di San Siro sottoscritto in data 26 ottobre 2021

Conservazione e gestione



Lo stato della gran parte degli edifici e dei cortili è connotato da degrado e abbandono: caseggiati con bisogni di interventi manutentivi straordinari importanti; edifici con problematiche igieniche o di infiltrazioni; una diffusa mancanza di interventi di manutenzione ordinaria dei vari alloggi; tanti casi di famiglie numerose in stato di forte sovraffollamento per le abitazioni troppo piccole lasciate senza alternative.

Nonostante le continue richieste di intervento da parte degli inquilini e delle loro rappresentanze sindacali, Aler non interviene se non per tamponare la situazione, quando invece ciò che servirebbe sono opere di ristrutturazione straordinaria.

Un ulteriore dato di mancanza di intervento da parte dell'ufficio tecnico dell'Aler è l'assenza di interventi manutentivi nei caseggiati inseriti nel piano vendita.

Soventemente questi edifici necessitano di interventi di manutenzione ordinaria all'interno degli alloggi e poiché ALER è prima di tutto interessata alla valorizzazione degli immobili si pone come unico obiettivo la mobilità in altri caseggiati o quartieri dell'inquilinato residente evitando qualsiasi tipo di intervento.

Redditi



La condizione dello stato attuale del quartiere di San Siro è ben descritto in una recente ricerca dell'università Bicocca di Nuvolati e Terenzi "Qualità della vita nel quartiere di Edilizia Popolare a San Siro, Milano" nella quale il 44% dei nuclei residenti nell'ERP ha un reddito ISEE/ERP inferiore o uguale a 7319,00 €/anno e il 30% vive con un reddito ISEE/ERP inferiore o uguale a 15146,00 €/anno.

Il 74% delle famiglie vive pertanto in una condizione economica di evidente difficoltà, a causa della presenza di importanti sacche di lavoro povero, disoccupazione e pensioni sociali, determinando, sempre stando alla ricerca, un tasso di morosità del 49% tra i nuclei residenti.[1]

[1] Giampaolo Nuvolati, Alessandra Terenzi. Qualità della vita nel quartiere di San Siro, Milano. Atlante 02. Ledizioni 2021. p. 238

Pandemia

La pandemia ha peggiorato la situazione già esistente, costringendo migliaia di famiglie numerose che vivono in queste case minuscole e insalubri a fare i conti con la didattica a distanza per i loro figli, con la perdita del lavoro o gli stipendi non pagati, aumentando in modo evidente il malessere generale degli abitanti.

Contemporaneamente il processo di impoverimento presente e costante all'interno del quartiere popolare ha subito un'accelerazione, con una brusca diminuzione del reddito formale e informale delle famiglie residenti.[1]

San Siro nell'ultimo anno ha resistito alla pandemia, sanitaria ed economica, grazie alle iniziative di mutuo soccorso presenti nel quartiere e alle parrocchie che hanno costruito una rete informale di aiuto alle famiglie in difficoltà.

[1] Irene Capelli. Donne immigrate nel quartiere San Siro. Dinamiche abitative nell'ERP, uso degli spazi e integrazione scolastica dei minori. Polis Lombardia, dicembre 2020. p. 30 https://www.polis.lombardia.it/wps/wcm/connect/0dca8f9d-7900-46a7-8296-ecdab1062374/SOC1711_SOHOLAB_Capelli_donne+immigrate.pdf?

MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-0dca8f9d-7900-46a7-8296-ecdab1062374-nyCfkPw

Povertà



La crisi economica e finanziaria sta ancora producendo un impoverimento sostanziale delle famiglie che quotidianamente rappresentiamo, in quanto è evidente la presenza di lavoro povero nei quartieri popolari e nelle famiglie in locazione, ovvero di nuclei familiari che, nonostante abbiano un lavoro, si ritrovano a vivere in una condizione di povertà lavorativa alla quale si deve aggiungere una povertà abitativa dovuta ad una effettiva correlazione tra lavoro povero e disagio abitativo.

Il lavoro povero, la povertà come categoria, non può essere uno stato naturale dell'individuo.

È funzionale ad un certo tipo di sistema produttivo basato sullo sfruttamento e sul profitto, in questo sistema il rischio è che la povertà si trasformi in un evento ereditario con il coinvolgimento di intere famiglie.

Demografia

La composizione demografica sul totale della popolazione, stando sempre ai dati della ricerca di Nuvolati e Terenzi, vede la presenza di un 28,1% di popolazione over 70, il 6,1% tra i 66 e 69 anni, il 54,01% trai 19 e 65 anni, il 3,6% tra i 15 e 18 e infine un 8,2% tra gli 0 e 14 anni.

In quartiere sono presenti inoltre 851 persone con disabilità psichica di cui il 58% vivono sole e il 29% sono a carico di un solo familiare andando a formare il 18% del totale dei nuclei familiare in ERP del quartiere.[1]

Degrado



Le criticità determinate dal disagio abitativo, dalla povertà socioeconomica e dai divari generazionali e culturali, nell'ultimo anno, a
partire dai fatti di Piazzale Selinunte del 10 aprile 2021, hanno provocato
tensioni importanti tra gli abitanti per lo più anziani, fino all'incendio
più recente che ha visto coinvolto il caseggiato di Mar Jonio 9.
Il quartiere è caratterizzato da una grave mancanza di interventi edilizi
e sociali che stanno determinando una condizione di degrado e
peggioramento del vivere quotidiano per i suoi abitanti.
Il non aver inserito gli edifici di San Siro nel bando Aler finanziato grazie
al super bonus del 110% per opere edilizie, denota un totale disinteresse
da parte di chi dovrebbe intervenire per rendere sicuro e vivibile il
quartiere e una evidente sottovalutazione della reale situazione
presente nel quartiere.

La manutenzione ordinaria e straordinaria non è sufficiente a risolvere le diverse problematiche che si verificano nei singoli alloggi e caseggiati, Aler Milano non è neanche in grado di assegnare alloggi immediatamente abitabili, ma consegna le chiavi per alloggi con gravi problemi manutentivi (nonostante vi siano appalti dedicati per questo tipo di interventi), costringendo gli inquilini, che essendo in una condizione di grave emergenza abitativa accettano ogni tipo di soluzione pur di avere un alloggio, a vivere in fin da subito "nella nuova casa" in condizioni di degrado.

Per questo riteniamo necessario e urgente un intervento straordinario per la riqualificazione dell'intero quartiere.

Istituzioni: Protocollo S. Siro

A seguito dei fatti di cronaca che hanno interessato il quartiere, Prefettura di Milano, Regione Lombardia, Comune di Milano e Aler Milano il 26/10/2021 hanno sottoscritto un protocollo d'intesa che si propone come obiettivo "L'attivazione di interventi volti al perseguimento del comune obiettivo della riqualificazione urbanistica e sociale del Quartiere San Siro" che i firmatari dovrebbero promuovere per il raggiungimento di tre finalità ":

- 1. riqualificazione strutturale e recupero degli immobili dell'edilizia residenziale pubblica;
- 2. rivitalizzazione sociale con politiche sociali destinate ai residenti del quartiere;
- 3. contrasto dell'illegalità e diffusione di una cultura della legalità"[1] Come Sicet Milano è stata inviata una richiesta di incontro ai firmatari del protocollo per illustrare le nostre proposte per il rilancio del quartiere di San Siro
- [1] Protocollo d'intesa per la rigenerazione del quartiere di San Siro sottoscritto in data 26 ottobre 2021

Istituzioni: Risposte deboli



Le azioni fin qui promosse da Aler, Comune e Regione (v. P.R. – PRUST – C.d.QII) hanno manifestato numerose criticità e in certi casi non solo non sono riuscite a risolvere le problematiche descritte ma le hanno anche peggiorate. Sono state ignorate le denunce e le continue richieste presentate dal Sicet e dalle Associazioni presenti in quartiere.

I nuovi progetti ad oggi messi in campo, a nostro giudizio, non danno risposte immediate e necessarie alla vivibilità di San Siro.

La progettazione promossa dal Comune di Milano, in concerto con Aler, chiamata "Move in San Siro - Muovere gli immobili, integrare i servizi" deliberata dalla Giunta Comunale in data 13 marzo 2021 con delibera n. 251, ha l'intento di intervenire a dare una risposta all'emergenza abitativa nel futuro, che non interviene sulle cogenti problematiche del quartiere.

Il progetto, che rientra tra quelli finanziati dal PINQUA del MIT, comporterà una concessione per 25 anni dello stabile di Via Newton 15 di proprietà di Aler Milano al Comune di Milano, che si impegna ad una sua ristrutturazione completa al fine di garantire un numero stimato di 104 posti letto per la residenza temporanea ripartito tra camere doppie e minialloggi. Oltre ai posti letto nel piano di ristrutturazione dello stabile sono previsti anche spazi per i servizi di prossimità per il quartiere.

Aler Milano, grazie ad un finanziamento di Regione Lombardia grazie ai fondi CIPE 2017, sposterà la propria sede presso il vecchio asilo OMNI di via Zamagna 4 permettendo il recupero di uno spazio ormai abbandonato da anni e in forte stato di degrado.

È prevista inoltre la concessione di 20 appartamenti non assegnati al momento, sempre al comune di Milano per la residenzialità temporanea. L'intervento si pone del tutto ininfluente sulla condizione attuale degli abitanti del quartiere. Potrebbe comunque essere considerato una progettazione necessaria e doverosa per l'emergenza abitativa a Milano, ma si pone come unico obiettivo quello di dare una risposta temporanea, precaria e non definitiva alle migliaia di famiglie in condizioni di disagio abitativo.

Il Comune di Milano con questa proposta, in concerto con Aler Milano, si pone semplicemente come erogatore di servizi temporanei per le famiglie in condizione di disagio abitativo, intendendo la casa pubblica come una soluzione passeggera della vita di una famiglia e non come un bene primario al pari del diritto alla salute o al diritto allo studio.

Valorizzazione: Sottrazione di SAP



In questo contesto di difficoltà da parte dei nuclei familiari a poter accedere a una casa economicamente sostenibile, nel mese di dicembre 2021 Regione Lombardia, con una delibera di Giunta ha deciso di mettere in valorizzazione (in affitto a canone privato) 823 alloggi del suo patrimonio pubblico presente nella Città Metropolitana di Milano, di questi ben 174 nel quadrilatero di San Siro.

Un'operazione che toglie questi alloggi da un piano vendite inattuabile, ma che nel ricercare a tutti i costi una fonte di remunerazione erode ulteriormente l'insufficiente patrimonio al canone sociale dei SAP (il canone sociale è calcolato in base al reddito dei nuclei familiari) a fronte di migliaia di richieste di alloggi popolari giacenti in Milano città e provincia.

Nell'operazione di valorizzazione, sulla quale come spesso accade, manca un coinvolgimento reale delle organizzazioni sindacali degli inquilini, l'obiettivo di fare cassa, ancora una volta, sull'edilizia residenziale pubblica, si ottiene sostituendo il canone sociale con quello a libero mercato.

Ulteriore elemento di gravità di questa operazione di valorizzazione, è l'aver deciso di destinare 174 alloggi popolari del quadrilatero di San Siro a famiglie con ISEE compreso da € 12.000 a € 16.000 che sarebbero di diritto destinatarie al canone sociale tramite i bandi SAP (bando case popolari) andando a creare un paradosso normativo in quanto in base alla Lg 16/2016 le famiglie con ISEE uguale o inferiore a € 16.000 possono accedere, tramite bandi, solo ai servizi abitativi pubblici.[1]

La finalità meramente economica, di questo avviso pubblico, si esprime nella scelta di applicare contratti in regime privatistico (ex Legge 431/98) invece che in base ai Servizi Abitativi Sociali (che consentono in caso di peggioramento della condizione economica del nucleo l'accesso al SAP con l'adeguamento dei costi).

Di fatto questa operazione di valorizzazione inserisce una parte consistente di alloggi presenti in quartiere nel mercato privato delle locazioni e non a canone sociale.

Gentrificazione



Scegliere infine proprio il quadrilatero di San Siro che ha nel suo patrimonio complessivo ben circa 700 alloggi vuoti e con un bisogno di interventi manutentivi estremamente urgente, è da considerarsi una decisione scellerata.

La scelta politica di Regione Lombardia di prediligere la valorizzazione del proprio patrimonio a canone sociale si inserisce, per quanto concerne il quadrilatero SAP di San Siro, in un quadro di intervento urbanistico che vede coinvolto anche lo Stadio Meazza e i terreni limitrofi, quale occasione ghiotta per interventi di "rigenerazione urbana" attraverso un housing sociale per il ceto alto della popolazione che per poter accedere a questo tipo di mercato della Real Estate deve garantire un reddito minimo di € 50.000,00 annuo.

Una proposta che rende evidente il tentativo di fare un'operazione di gentrificazione, in cui gli interessi economici e politici della città non vedono nelle case popolari di San Siro un futuro e si preferiscono prospettive di abbattimento e ricostruzione anziché di investimenti nel tessuto sociale e urbano del quartiere come più volte rilanciato dalla stampa locale e nazionale riprendendo i progetti di Roj e Verga presentati in commissione urbanistica del Comune di Milano il 31 agosto 2020.

La tendenza è quindi quella di delegare al mercato immobiliare i prezzi e l'offerta abitativa, lasciando l'intervento pubblico ad un ruolo residuale e di governo dell'ERP esistente in città. Case pubbliche che soffrono di mancati interventi di manutenzione straordinaria e di ricollocazione dello sfitto nell'offerta abitativa pubblica.

E' in atto a Milano, come nelle grandi metropoli occidentali e non, un processo di costruzione di pensiero rivolto alla mercificazione dell'abitare e quindi della "alienazione residenziale" a favore del capitalismo fondiario che interpreta la necessità di alloggi tramite gli interessi di investitori orientati al profitto e al controllo e non come un diritto sociale. La costruzione di spazi abitativi non è quindi pensata a favore della classe lavoratrice che necessita di una soluzione abitativa, ma è determinata dalla proprietà o da chi ha abbastanza risorse economiche e finanziare da poter intervenire economicamente a sostegno delle operazioni immobiliari presenti in città.



La delega al privato, che siano fondi immobiliari o privato sociale, nella progettazione della città e parallelamente l'atomizzazione dei rapporti sociali, ha provocato un dualismo tra la casa pubblica/popolare e la casa del privato promotore di operazioni definite di Housing Sociale, lasciando al privato il diritto di pensare e costruire le città e quindi selezionando i cittadini, permettendo ad alcuni e non ad altri di accedere alla metropoli e ai suoi servizi.

Ma l'urbano, la città, nasce e cresce negli spazi pubblici, non in quelli privati, perché nei primi può vivere e avanzare il seme della democrazia.

L'accesso alla città passa prioritariamente attraverso la casa.

Oggi le dinamiche per l'accesso alla casa e alla vita urbana fanno si che il diritto alla città sia classista ed esclusivo, creando una sorta di periferia esistenziale dei poveri o di quelli che rischiano di diventarlo.

Le proposte del Sicet per il Quadrilatero di San Siro

Piattaforma sindacale



Si chiede un intervento massivo su tutto il quartiere con finanziamenti al fine di programmare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in tutti i caseggiati del quadrilatero.

L'istituzione di un tavolo permanente di confronto tra Aler, inquilini e rappresentanze sindacali per individuare le priorità di intervento.

Il ruolo dei custodi deve tornare centrale e si devono mettere in campo tutte le azioni possibili al fine di garantire la presenza dei custodi in tutti i cortili dando le dovute garanzie di sicurezza ai lavoratori.

Fatta questa premessa e alla luce del recente Protocollo di Intesa siglato fra Comune – Aler – Regione Lombardia e Prefettura in data 26/10/2021, come Sicet Milano abbiamo fatto richiesta in data 29/10/2021 di incontro per discutere dei seguenti temi, ma non è stata data alcuna risposta dalle istituzioni interpellate:

PARTECIPAZIONE E CONFRONTO

Costituzione di un tavolo inter istituzionale permanente di confronto con gli inquilini, le organizzazioni sindacali presenti in quartiere e il terzo settore per individuare in modo partecipato e condiviso le priorità da affrontare sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da inserire nel piano triennale delle opere di Aler Milano e sugli interventi di tipo sociale di cui necessita il quartiere.

RIGENERAZIONE DELL'EDILIZIA SOVVENZIONATA

Individuare le risorse per programmare interventi di riqualificazione dei caseggiati, attingendo anche dai fondi PNRR stanziati per l'edilizia residenziale pubblica presenti in Regione Lombardia di cui 152 milioni di euro per le Aler come previsto dalla D.G.R. n.5355/2021 che andranno a gara nei prossimi mesi con l'assegnazione dei fondi entro la fine del 2021;

POTENZIARE L'OFFERTA

Assegnare tutte le case vuote agibili e recuperare quelle non agibili inserendole nel piano annuale dell'offerta abitativa del Comune di Milano già a partire dal 2022;



LOTTA AL DEGRADO EDILIZIO

Intervenire nelle cantine e nei solai attraverso un programma di pulizia straordinaria e di chiusura, così da evitare l'accumulo di immondizia in questi luoghi e inibirne l'accesso poichè spesso diventano dimore abituali di persone disperate o luoghi di illegalità e spaccio;
Individuare le risorse necessarie per assegnare ad ogni cortile presente nel quartiere il servizio di custodia tradizionale;
SERVIZI TERRITORIALI DI SOSTEGNO E INTEGRAZIONE
Mappare tutti gli spazi vuoti ad uso collettivo di proprietà pubblica presenti nel quartiere, da destinare al potenziamento della rete delle Associazioni, all'apertura di un Centro di Aggregazione Giovanile e a programmi di educativa di strada;
Concordare con ATS Milano l'insediamento di una sede del CPS in quartiere;
Prevedere un distaccamento per l'orientamento al lavoro e alla formazione professionale della sede di via Fleming 15 del Comune di Milano;
Promuovere la realizzazione nel quartiere di una biblioteca - ludoteca - mediateca per i bambini, attraverso l'utilizzo degli spazi scolastici dismessi o sottoutilizzati.



OCCUPANTI SENZA TITOLO

Per la rigenerazione del Quadrilatero di San Siro è inoltre prioritario la regolarizzazione delle famiglie occupanti in stato di necessità presenti in quartiere che non possono essere sullo stesso piano di chi invece utilizza le occupazioni abusive per attività illegali.

Molte occupazioni senza titolo sono ormai di lungo periodo con famiglie ben radicate nel contesto sociale e deve essere quindi <u>prioritario</u> far uscire questi nuclei da uno status di illegalità. Lo strumento per fare questo è l'applicazione dell'articolo 23 comma 13 della LG 16/2016 e la messa in atto degli articoli 3, 4 e 5 del Protocollo d'Intesa laddove si esplicita in maniera netta e chiara l'intenzione di utilizzare per i soggetti più fragili e in stato di necessità i Servizi Abitativi Transitori.

Dobbiamo però constatare che ad oggi e non vi è nessuno strumento in atto per la verifica dello stato di necessità dei nuclei. Ciò sta determinando sgomberi da parte di Aler Milano di nuclei che potrebbero rientare nella condizione di nucleo in stato di necessità.

Tra questi vi è anche la categoria degli "occupanti amministrativi", ovvero di quei nuclei familiari che vivono nell'alloggio non a causa di un'effrazione, ma a causa di una inadempienza amministrativa da parte del titolare di contratto ERP.

In questo modo continuano a rimanede in uno stato di illegalità un numero importante di nuclei familiari.

Un piano per la regolarizzazione, anche se temporanea, affiancato a un percorso di reinserimento nella legalità abitativa e in concerto con l'amministrazione comunale predisporre un percorso di reinserimento anche sociale di queste famiglie, permetterebbe:



Di fare rientrare questi alloggi nell'ambito della locazione mettendoli a rendimento attraverso il canone.

Di normalizzare i rapporti all'interno dei cortili tra gli abitanti andando a diminuire i casi di conflitti tra inquilini in quanto vi sarebbe uno status di assegnatari riconosciuto tra gli stessi.

A Aler Milano di eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sempre negati agli occupati senza titolo.

Vanno individuati processi normativi, tramite delibere approvate dalle istituzioni preposte (Regione Lombardia e Comune di Milano) che introducano una deroga alla disponibilità degli alloggi SAT consentendo al nucleo, accertato lo stato di necessità e verificata l'idoneità alloggiativa dell'appartamento nel quale vive, di mantenere il radicamento nel quartiere nel quale risiede.

Siamo a chiedere pertanto la piena applicazione del Protocollo d'Intesa in tutte le sue parti e la convocazione di un tavolo in Prefettura coinvolgendo le parti sociali presenti nel quadrilatero di San Siro al fine di individuare un ulteriore protocollo di intervento con una commissione dedicata che coinvolga anche i sindacati inquilini al fine di ridurre le condizioni di illegalità abitativa di nuclei familiari in stato di necessità.

Infine l'attività della giunta regionale che prevede la valorizzazione di alloggi sgomberati, così come da delibera del 1 marzo 2022 n. 6032, la riteniamo una forzatura dell'applicazione del Protocollo d'Intesa del 26 ottobre 2021 in quanto priva dell'applicazione degli articoli 3, 4 e 5 del protocollo stesso e di una programmazione di verifica dello stato di necessità degli occupanti senza titolo presenti in quartiere.

29/10/2021 - richiesta di incontro

Via Tadino,31-20124 Milano milano.segreteria@sicet.it tel. 36527320

Regione Lombardia Alla c.a. dell'Ass. Casa e Housing Sociale Alessandro Mattinzoli

Aler Milano
Alla c.a. del Presidente
Mario Angelo Sala
Alla c.a. del Direttore Generale
Avv. Domenico Ippolito

Alla c.a. del Dir.UOG2 Ing.Stefano di Clemente

Comune di Milano Alla c.a. del Sig. Sindaco **Giuseppe Sala**

Alla c.a. dell'Ass. Casa e P. Quart. Pierfrancesco Maran

Municipio 7 Comune di Milano Alla c.a. della Presidente Silvia Fossati

Oggetto: richiesta di urgente incontro per Q. San Siro – Milano.

Siamo con la presente a **chiedere un urgente incontro** al fine di illustrare e discutere le nostre proposte, per addivenire a soluzioni condivise di intervento finalizzate a ripristinare una condizione di normalità e decoro per gli abitanti del Q.re San Siro.

San Siro è un quartiere storico dove celebri architetti milanesi come Broglio prima, Albini, Camus, Palanti e i Mazzocchi poi, impressero il loro stile razionalista a tale intervento pubblico, contemperando l'obiettivo di abitazione innovativa dal punto di vista tecnologico - tipologico ed estetico con l'obiettivo di casa a basso costo a favore dei ceti popolari. Questo patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica ispirato ai migliori standards abitativi del Novecento è purtroppo arrivato ai giorni nostri senza sostanziali miglioramenti rispetto ai requisiti di sostenibilità ambientale e risparmio energetico che sempre più vengono richiesti dall'attuale normativa.

Dalla D.G.C. n. 1003 del 6 agosto 2021 si evince sui dati forniti da Aler Milano, che nel cosiddetto quadrilatero di San Siro (Milite Ignoto – Baracca) sono presenti circa 6.000 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Pubblica, di queste risulta la seguente situazione:

n. u.i.1.416 vendute

- n. u.i. 295 in regime di fuori ERP
- n. u.i. 4.285 sono suddivise in: n. u.i. 3.991 Servizi Abitativi Pubblici (SAP) di cui n. 2.521 assegnate, n. 785 occupati abusivamente, n. 101 sfitti, n. 572 in fase di manutenzione n. 12 in vendita n. 22 Servizi Abitativi Transitori (SAT) e n. 272 in valorizzazione.

Nell'ultimo anno, a partire dai fatti di Piazzale Selinunte del 10 aprile u.s., che hanno provocato tensioni importanti tra gli abitanti per lo più anziani, fino all'incendio più recente che ha visto coinvolto il caseggiato di Mar Jonio 9, il quartiere è caratterizzato da una grave mancanza di interventi edilizi e sociali che stanno determinando una condizione di degrado e peggioramento del vivere quotidiano per i suoi abitanti.

Il non aver inserito gli edifici di San Siro nel bando Aler finanziato grazie al super bonus del 110% per opere edilizie, denota un totale disinteresse da parte di chi dovrebbe intervenire per rendere sicuro e vivibile il quartiere e una evidente sottovalutazione della reale situazione presente nel quartiere.

La manutenzione ordinaria e straordinaria non è sufficiente a risolvere le diverse problematiche che si verificano nei singoli alloggi e caseggiati, per questo riteniamo necessario e urgente un intervento straordinario per la riqualificazione dell'intero quartiere.

Le azioni fin qui promosse da Aler, Comune e Regione (v. P.R. – PRUST – C.d.QII) hanno manifestato numerose criticità e in certi casi non solo non sono riuscite a risolvere le problematiche descritte ma le hanno anche peggiorate. Sono state ignorate le denunce e le continue richieste presentate dal Sicet e dalle Associazioni presenti in quartiere.

I progetti ad oggi messi in campo, come ad esempio "Move In San Siro – Muovere gli immobili, integrare i servizi" che ha ottenuto il finanziamento dei fondi Pinqua, a nostro giudizio non danno risposte immediate e necessarie alla vivibilità di San Siro. L'intervento, che prevede la creazione di 104 posti letto per l'emergenza abitativa e, finalmente, la riqualificazione dell'ex asilo in via Zamagna 4 che diventerà la nuova sede della UOG2 - Aler, può essere considerato una progettazione necessaria e doverosa per l'emergenza abitativa a Milano, ma ininfluente sulla condizione attuale degli abitanti del quartiere.

Su un numero di 3.991 alloggi SAP presenti attualmente, ben 673 risultano sfitti, oltre a quelli già ristrutturati, ma vuoti in attesa di assegnazione.

Numeri che devono cambiare visto l'aumento dell'emergenza abitativa che Milano andrà ad affrontare nei prossimi mesi. Tenere case vuote è inaccettabile da ogni punto di vista, sia per il rischio di occupazioni abusive, sia per il deterioramento costante che subiscono gli immobili e che in prospettiva determina un aumento dei costi di ripristino per consentire possibili cambi alloggi o future assegnazioni.

Fatta questa premessa e alla luce del recente Protocollo di Intesa siglato fra Comune – Aler – Regione Lombardia e Prefettura in data 26 -10 -2021, la scrivente Organizzazione Sindacale degli Inquilini è a chiedere un incontro per discutere dei seguenti temi:

costituzione di un tavolo interistituzionale permanente di confronto con gli
inquilini, le organizzazioni sindacali presenti in quartiere e il terzo settore per
individuare in modo partecipato e condiviso le priorità da affrontare sugli interventi di
manutenzione ordinaria e straordinaria da inserire nel piano triennale delle opere di
Aler Milano e sugli interventi di tipo sociale di cui necessita il quartiere.

In particolare è necessario:

- individuare le risorse, ottenute grazie all'utilizzo del super Bonus 110% utilizzato su
 altri quartieri, per programmare interventi di riqualificazione dei caseggiati, attingendo
 anche dai fondi PNRR stanziati per l'edilizia residenziale pubblica presenti in Regione
 Lombardia di cui 152 milioni di euro per le Aler come previsto dalla D.G.R.
 n.5355/2021 che andranno a gara nei prossimi mesi con l'assegnazione dei fondi
 entro la fine del 2021;
- assegnare tutte le case vuote agibili e recuperare quelle non agibili inserendole nel piano annuale dell'offerta abitativa del Comune di Milano già a partire dal 2022;
- intervenire nelle cantine e nei solai attraverso un programma di pulizia straordinaria e di chiusura, così da evitare l'accumulo di immondizia in questi luoghi e inibirne l'accesso poichè spesso diventano dimore abituali di persone disperate o luoghi di illegalità e spaccio;
- individuare le risorse necessarie per assegnare ad ogni cortile presente nel quartiere il servizio di custodia tradizionale;
- mappare tutti gli spazi vuoti ad uso collettivo di proprietà pubblica presenti nel quartiere, da destinare al potenziamento della rete delle Associazioni, all'apertura di un Centro di Aggregazione Giovanile e a programmi di educativa di strada;
- · concordare con ATS Milano l'insediamento di una sede del CPS in quartiere;
- prevedere un distaccamento per l'orientamento al lavoro e alla formazione professionale della sede di via Fleming 15 del Comune di Milano;
- promuovere la realizzazione nel quartiere di una biblioteca ludoteca mediateca per i bambini, attraverso l'utilizzo degli spazi scolastici dismessi o sottoutilizzati.

Nell'auspicio che la nostra proposta venga valutata con la massima attenzione cogliamo l'occasione per inviare distinti saluti.

Milano 29/10/2021

Il Segr.gen. del Sicet Milano

Il Resp. della Zona Sicet San Siro

Giacomo Manfredi

Il Segr.Ter. del Sicet di Milano

Roberto Cetara

Campagna: CortileXCortile



Nel mese di ottobre 2021 il Sicet di zona ha iniziato una campagna dal nome "Cortile X Cortile" al fine di denunciare lo stato di degrado delle case popolari del quartiere a causa della mancata volontà politica di Aler e Regione Lombardia di intervenire per risolvere definitivamente i problemi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei caseggiati. Infiltrazioni negli appartamenti, cortili abbandonati, cantine e sottotetti utilizzati come depositi non autorizzati, case antigieniche e lo scandalo delle case vuote e non assegnate.[1]

Morosità incolpevole

E' importante dire che grazie all'azione sindacale molte famiglie hanno avuto il riconoscimento di "incapacità di pagamento" determinato dall'accordo sindacale sulla morosità siglato nel 2015 e rinnovato a febbraio 2021 tra Aler Milano e organizzazioni sindacali. Un altro fattore che inoltre determina un controllo sulla morosità è l'alta adesione in quartiere da parte degli inquilini al Contributo Regionale di Solidarietà che ha sostituito il Fondo Sociale con l'introduzione della Lg 16/2016.

Tutela e ampliamento dei servizi pubblici in quartiere

A fronte di questa situazione sociale e demografica presente in quartiere riteniamo fondamentale pertanto mettere in campo azioni di tipo sociale di accompagnamento della popolazione residente come la creazione di un centro di aggregazione giovanile e l'istituzione di un CPS in quartiere.

In un contesto come quello appena descritto si ritiene inoltre fuori luogo lo spostamento del consultorio di via Monreale 13, eccellenza in quartiere, senza alcuna prospettiva di riapertura, andando a diminuire ulteriormente la presenza di servizi pubblici, già in sofferenza, nel quartiere.



CASE ALER DEL QUADRILATERO DI SAN SIRO

MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE È ORA CHE ALER E REGIONE LOMBARDIA INTERVENGANO

Lo stato di degrado delle case popolari ALER del quartiere di San Siro sono frutto della mancata volontà di ALER e Regione Lombardia di intervenire per risolvere definitivamente le problematiche dei caseggiati del quartiere.

il SICET di San Siro invita gli inquilini con problemi di manutenzione nella casa a loro assegnata a venire presso la sede sindacale in orario di consulenza per richiedere l'intervento di Aler e rendere gli alloggi sicuri e vivibili.

È ORA DI DIRE BASTA A:









Infiltrazioni negli appartamenti

Cortili abbandonati a se stessi, cantine e sottotetti utilizzati come depositi non autorizzati Case antigieniche

Case vuote e non assegnate

COSA CHIEDIAMO

Che Aler intervenga al più presto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nei caseggiati più degradati L'istituzione di un tavolo permanente di confronto con gli inquilini e le parti sociali per individuare le priorità di intervento di manutenzione Che Aler e Regione si impegnino a inserire nel piano operativo degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria gli stabili di San Siro

IL QUARTIERE DI SAN SIRO È STATO ESCLUSO DAL BANDO SUPER BONUS 110% PROMOSSO DA ALER MILANO

E' DOVERE DI ALER E REGIONE LOMBARDIA TROVARE LE RISORSE FINANZIARE PER PROGRAMMARE INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORMAI NON PIÙ RINVIABILI

RIVOLGITI AL SICET DI PIAZZA MONTE FALTERONA 3
PER SEGNALARE A ALER IL DEGRADO DEL TUO CORTILE E I PROBLEMI
PRESENTI NEL TUO ALLOGGIO

TEL. 0240093321 - EMAIL: MILANO.SANSIRO@SICET.IT



CASE ALER SIGLATO NUOVO ACCORDO MOROSITÀ CON I SINDACATI INQUILINI

AUMENTATE LE TUTELE PER LE FAMIGLIE IN DIFFICOLTÀ

Il nuovo accordo per il trattamento della morosità tra ALER e le OO.SS. degli Inquilini, che è stato firmato l'8 febbraio, è un risultato positivo perché amplia le tutele per gli assegnatari anche rispetto al precedente accordo del 2015.

ALER in questi giorni sta inviando una comunicazione per informare dei contenuti del Protocollo a tutti gli inquilini con un debito in partita contabile.

IL PROTOCOLLO MOROSITÀ PREVEDE: PIANI DI RIENTRO IN BASE ALLA CONDIZIONE ECONOMICA



Preventiva riduzione della morosità per gli aderenti attraverso i ricalcoli, per revisioni canone e/o verifiche anagrafiche di annualità pregresse da parte delle UOG



Rate non superiori al 5% del reddito NETTO

dell'ultimo anno fiscale, che comprenderanno anche tutte le eventuali spese legali e interessi di mora



In caso di CADUTA DI REDDITO è possibile la revisione del canone e la rinegoziazione delle rate o presentare la richiesta di incapacità di pagamento

UNA COMMISSIONE PER LA MOROSITÀ INCOLPEVOLE



I nuclei famigliari in difficoltà, compresi nelle classi dalla A1 alla B1 potranno presentare domanda di INCAPACITÀ DI PAGAMENTO



L'ESITO POSITIVO prevede la

dichiarazione di morosità incolpevole, il congelamento del debito e, eventualmente, l'applicazione di una bolletta di affitto sostenibile di importo ridotto.

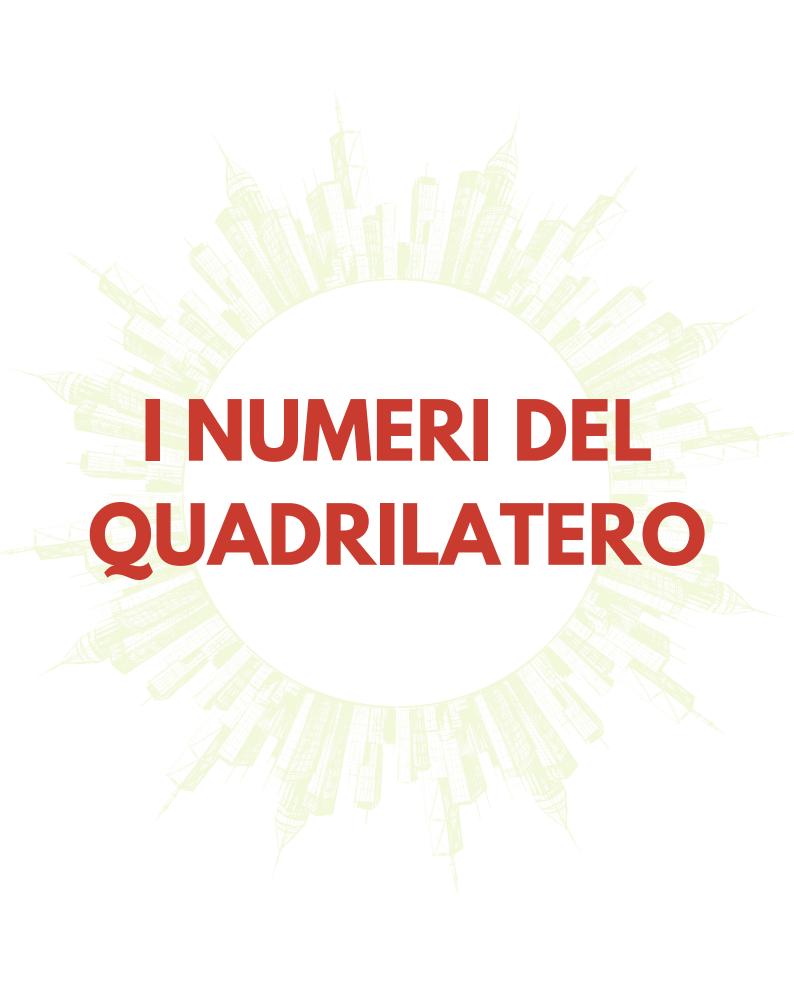
PER USUFRUIRE DELLE POSSIBILITÀ DELL'ACCORDO È NECESSARIO RISPONDERE ALLA LETTERA DI ALER ENTRO 4 MESI DAL RICEVIMENTO, IN QUESTO PERIODO VENGONO BLOCCATE LE MESSE IN MORA E LE AZIONI LEGALI.

RIVOLGITI AL SICET DOVE RICEVERAI TUTTE LE INFORMAZIONI SU:

COME ADERIRE AL PROTOCOLLO

REVISIONI CANONI E RICORSO ALLE ANAGRAFI SALTATE COME CALCOLARE LA RATA DEL PIANO DI RIENTRO LA DOMANDA DI INCAPACITÀ DI PAGAMENTO

Prendi appuntamento presso le nostre sedi



3991 CASE SAP









785 OCCUPATE



272 IN VALORIZZAZIONE



1426 VENDUTE



295 FUORI ERP

Gli abitanti del Quadrilatero*



28,1% over 70 anni



6,1% tra i 66 e 69 anni



54,01% tra i 19 e 65 anni



3,6% tra i 15 e 18 anni



8,2% tra i 0 e 14 anni



851 persone * con disabilità psichica

18% degli abitanti





58% vivono sole



29%
a carico di un solo
familiare



ISEE/ERP Quadrilatero di San Siro



44% della popolazione: reddito inferiore o uguale a 7319,00 €/anno



30% della popolazione: reddito inferiore o uguale a 15146,00 €/anno

Il 74% delle famiglie vive pertanto in una condizione economica di evidente difficoltà, a causa della presenza di importanti sacche di lavoro povero, disoccupazione e pensioni sociali, determinando un tasso di morosità del 49% tra i nuclei residenti.



Manutenzione straordinaria degli edifici

Della programmazione elencata nelle pagine successive non sono stati ancora presentati i progetti esecutivi

ALER Milano - Piano triennale 2022/2024

INTERVENTI DEL PROGRAMMA

□ Qt. SAN SIRO/BARACCA – piazza Selinunte 6 - UOG2

Finanziamento 2.500.000,00

- interventi di MANUTENZIONE
 STRAORDINARIA adeguamento normativo
- □ Qt. SAN SIRO/BARACCA via Morgantini 5
 Finanziamento 2.000.000,00
 - interventi di MANUTENZIONE
 STRAORDINARIA adeguamento normativo
- - MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti ascensori - isole ecologiche - sistemazione del verde

[Interventi non riproposti: via Ricciarelli 16 - via Ricciarelli 24]

Manutenzione straordinaria degli edifici LE RISORSE IN CAMPO

ALER Milano - PNRR

Sicuro Verde e Sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica

Finanziamento complessivo 23.886.982,35 €

□ Qt. SAN SIRO/BARACCA - vie Riccarelli 16
Gigante 2 (fab. 3-4)

Finanziamento 7.486.474.73 €

 MANUTENZIONE STRAORDINARIA progettazione definitiva ed esecutiva e realizzazione degli interventi ad operatori economici privati

Manutenzione straordinaria degli edifici LE RISORSE IN CAMPO

ALER Milano - CIPE

Programmi integrati di edilizia residenziale sociale

Qt. SAN SIRO/BARACCA - via Abbiati + ex OMNI per sede ALER UOG2

Finanziamento 6.067.712,00 €

SUPERBONUS 110%

Il piano di efficientamento energetico prevede un investimento complessivo di 650 milioni di euro circa

Nessun progetto presentato per il Qt. San Siro

Manutenzione straordinaria degli edifici LE RISORSE IN CAMPO

COMUNE DI MILANO PINQUA - MOVE In San Siro

La riqualificazione dell'immobile localizzato in Via Newton n. 15, unitamente a ulteriori interventi di manutenzione e riqualificazione immobiliari localizzate nel quartiere ERP San Siro, da destinare ad emergenza abitativa e/o usi diversi. Finanziamento massimo è di 15.000.000,00 €

Ristrutturazione immobile di via Newton 15 per la realizzazione di nuovi servizi abitativi Spesa complessiva 6.000.000,00 €

Interventi di riqualificazione e razionalizzazione di unità immobiliari e parti comuni in edifici di edilizia residenziale pubblica Spesa complessiva 3.000.000,00 €

Interventi finalizzati alla riqualificazione dei sedimi stradali

Spesa complessiva 6.000.000,00 €

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Caseggiato / Destinazione	lmporto / LINEA Valori in €	Intervento
Selinunte 6 uso abitativo	2.500.000,00 Piano triennale	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Morgantini 5 uso abitativo	2.000.000,00 Piano triennale	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Zamagna 6 Abbiati 6/G Abbiati 4/6 Ricciarelli 22 Gigante 2 Aretusa uso abitativo	8.205.138,00 Piano triennale	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti ascensori isole ecologiche sistemazione del verde
Riccarelli 16 Gigante 2 (fab. 3-4) uso abitativo	7.486.474,73 € Sicuro Verde e Sociale	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Via Abbiati uso abitativo Via Zamagna (ex OMNI) uso diverso	6.067.712,00 € CIPE	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Newton 15 9 alloggi 104 posti letto Riqualificazione di n. 99 unità immobiliari uso abitativo	12.000.000,00 € 3.000.000,00 € PINQUA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
€ 23.191.612,73 A USO ABITATIVO	€ 12.705.138,00 REITERATI NEGLI ANNI NEL PIANO TRIENNALE	

NEL PIANO TRIENNALE

A USO DIVERSO

DOCUMENTO ELABORATO DALLA SEGRETERIA SICET MILANO SICET MILANO ZONA SAN SIRO



SICET Milano - Segreteria Via Tadino 31 20124 Milano Tel. 0236725320 @ milano.segreteria@sicet.it SICET Milano - Zona San Siro Piazza Monte Falterona 3 20148 Milano Tel. 0240093321 @ milano.sansiro@sicet.it

