

Servono altre politiche abitative per una diversa qualità della vita, una nota a margine di una iniziativa di Rifondazione Comunista con Daniela Ruffini della Direzione nazionale di RC e responsabile della commissione "Partito sociale e casa".

Cominciamo col business: oggi sono iscritte alla Camera di commercio di Trieste 205 imprese che lavorano nell'edilizia. Il settore gode di buona salute? Sono solo queste le imprese "regolari" che intervengono materialmente su costruzione, manutenzione, rifacimento, ed altro?

Ricordiamo che l'anno scorso una indagine della GdF aveva scoperto e sanzionato situazioni di irregolarità diffusa: 60 lavoratori irregolari di cui 44 completamente in "nero", intenti a svolgere la propria attività lavorativa per conto di 20 diversi datori di lavoro. Ma questa è solo la punta di un iceberg, di un quadro in costante evoluzione a causa di due fenomeni. Il primo è la gentrificazione, il secondo la cementificazione, poi ci sarebbe anche un terzo fattore, quello della "mano libera del mercato" che, producendo degrado ed abbandono manutentivo degli stabili, ne aumenta il livello di fatiscenza, e l'impoverimento sociale favorisce quel rapporto di forza che contribuisce ad arricchire chi ovviamente specula su questo scenario, non dimentichiamo le aree ex industriali dismesse che qui a Trieste non mancano. In tale contesto sono attive oltre un centinaio di agenzie immobiliari. E attualmente contiamo 1.092 annunci di case in vendita a Trieste. Il degrado è diventato occasione di profitto per le imprese edili, di rifacimento o ristrutturazione e come la cementificazione si traduca, ad esempio, nell'erezione di mega impianti sportivi e devastazioni ambientali - come nel caso della Pineta di Cattinara, uno degli ultimi polmoni verdi alla periferia della città - ugualmente questo maquillage postindustriale, in una città in pieno inverno demografico, appare come un dato grottesco ma che è veicolo di profitto per qualcuno. Su cui intervenire con strumenti adeguati per affrontare e risolvere un problema sociale.

Il costo di un appartamento a Trieste area urbana (che varia a seconda della sua collocazione) evidenzia prezzi medi che vanno da circa 1.100 €/m² a oltre 3.000 €/m², arrivando a picchi più alti nel centro storico e nelle zone di pregio come Barcola, o San Vito mentre zone più periferiche hanno prezzi più bassi, come 950 €/m². Il prezzo medio generale si aggira comunque intorno ai 2.400-2.500 €/m², con un aumento costante negli ultimi anni. Ma.. per chi suona la campana?

La politica non ha nulla da dire? Trieste è in pieno inverno demografico e presenta una situazione sociale quanto mai diversificata: la città è sotto la soglia dei 200mila abitanti, 34mila famiglie sono mononucleari, 25mila famiglie sono - diciamo così - "straniere" (40 etnie diverse), si contano 15-17mila studenti universitari frequentanti le diverse sedi dell'Ateneo Triestino (prevalentemente fuorisede), le 1.400 aziende chiuse tra il 2022 e il 2024 e i 500 negozi e rivendite hanno colpito duramente il livello occupazionale triestino; ma intanto si consuma e si producono 93mila tonnellate di rifiuti annui. Non è un caso se in città risultano 24mila animali iscritti all'anagrafe canina.

La solitudine sociale è un dato che preoccupa ma al sindaco di centrodestra Roberto Dipiazza questa situazione va bene perché il centro storico, il "salotto buono", ha la

precedenza su tutto e le “gentilezze che rivolge ai turisti non sono uguali per chi magari non arriva con le “navi blu”, ma a piedi scalzi dalla “rotta balcanica”, intanto però si continua a costruire e si intensifica il consumo di suolo.

Nel 2024 i lavoratori occupati nell’edilizia avevano potuto contare, oltre ai bonus edilizi statali, anche sui contributi regionali specifici, come quello per il mutuo prima casa per famiglie numerose (con terzo figlio dal 2024) e il Bando Affitti 2024 che aveva erogato contributi integrativi a sostegno dei canoni di locazione per le famiglie con determinati limiti ISEE/ISE. Ma questa risorsa era inadeguata davanti ad un quadro complessivo che si andava modificando – il ridimensionamento dei bonus fiscali –, e per quanto riguarda il PNRR i quartieri interessati ad interventi di riqualificazione e recupero (vedi sesta circoscrizione, quartiere di San Giovanni) sono ancora in attesa; la scadenza però è prevista per marzo 2026). I dati dell’IRES CGIL infine evidenziano un dato con cui fare i conti: in Regione negli ultimi anni sono stati persi 9.600 posti di lavoro nel settore dell’edilizia. Gli affari sembrano comunque essere andati bene per le medie imprese o quelle che si specializzano in ristrutturazioni, manutenzioni, rifacimento impianti etc, in un quadro dove però, come s’è detto, prevale l’attenzione per il “salotto buono” della città, un pò meno invece per le periferie (a Cattinara i lavori per l’ampliamento dell’Ospedale Maggiore si trascinano da anni...).

Eppure di interventi da effettuare ce ne sarebbero su tutto il territorio della più piccola provincia d’Italia, nelle aree ex EZIT, in parte anche nel centro (storico) e nell’immediata periferia (ex caserme via Rossetti, Piazzale De Gasperi etc). A livello regionale poi, il risultato positivo dell’industria (+7.300 occupati su base annua) compensa il deciso calo registrato nell’edilizia (-5.600 unità), che accusa il colpo del ridimensionamento dei generosi incentivi fiscali degli anni precedenti. In questo quadro migliaia di giovani lasciano ogni anno Trieste, e l’inverno demografico è un fatto ormai strutturale, in assenza di una politica che non tutela i cittadini ma preferisce favorire i turisti e gli imprenditori c’è poco da fare, certo è che appartamenti vuoti a Trieste non mancano – le case ex ATER sono un esempio – ma molti, privati, non sono più utilizzabili dagli ex proprietari che non affittano, ma li trasformano in B&B per garantirsi una piccola ma sicura rendita perché spesso la sola pensione non basta.

Vogliamo considerare quale futuro, quale possibile evoluzione possa avere un patrimonio immobiliare collettivo condizionato dalle logiche di mercato in primis e poi dall’inverno demografico, dall’overtourism e dalla gentrificazione? Il quadro a Trieste è abbastanza desolante sotto tutti e tre gli aspetti, comunque l’ATER di Trieste gestisce 13.000 appartamenti e il Piano PINQUA (Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare previsto dal PNRR, promosso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e finanziato con i fondi Next Generation EU (Recovery Fund) dell’Unione Europea prevede per Trieste un progetto ben definito nel solo quartiere popolare di San Giovanni, ma è un intervento che interessa non più di 60 appartamenti. Da tempo previsti, questi interventi su immobili di

edilizia residenziale pubblica (ERP) e su immobili pubblici da destinare a edilizia residenziale sociale (ERS), l'urgenza ed i tempi sono ormai corti, la scadenza è il prossimo marzo 2026.

Marino Calcinari