

QUANDO LA POLITICA È DI CASA

Di Antonella Cignarale

Collaborazione Paola Gottardi

Immagini Paco Sannino

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

Questo è il parco residenziale Alt-Erlaa, un noto progetto di edilizia sociale realizzato grazie alle sovvenzioni del Comune di Vienna. Caratteristico per le sue terrazze, conta 3.200 appartamenti in cui vivono circa 9.000 persone. I servizi qui sono tutti a portata di mano: la scuola è nel cortile tra i palazzi e per le attività del tempo libero basta salire in cima ai tetti degli edifici.

STEFAN GIEROLLA – CUSTODE CONDOMINIO SOVVENZIONATO ALT-ERLAA

Per gli inquilini nuotare qui è gratis. Oltre alle 7 piscine sui tetti possono usufruire anche di 7 piscine interne e 22 saune.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

Sono tutti spazi progettati per favorire l'incontro tra residenti e le relazioni di buon vicinato.

STEFAN GIEROLLA – CUSTODE CONDOMINIO SOVVENZIONATO ALT-ERLAA

Per l'architetto Gluck che ha progettato il complesso l'idea era che tutti sono uguali in costume da bagno, ecco perché ha posto molta attenzione alle strutture per il tempo libero dove le diverse classi sociali possono fare amicizia.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

Nei complessi di Alt Erlaa ci sono anche 32 locali adibiti a circoli ricreativi.

STEFAN GIEROLLA – CUSTODE CONDOMINIO SOVVENZIONATO ALT-ERLAA

Qui siamo nel club di ginnastica. Abbiamo anche un circolo di ping-pong, un teatro, un club di modellismo. Per ogni hobby che l'inquilino vuole coltivare ci sono gli spazi per farlo.

ANTONELLA CIGNARALE

Quanto paga di affitto per vivere qui?

INQUILINO CONDOMINIO SOVVENZIONATO ALT-ERLAA

Casa mia ha tre stanze e un terrazzo, sono 107 metri quadrati e pago 970 euro al mese, incluso il parcheggio per l'auto. C'è la scuola, la stazione della metropolitana è a 100 metri, c'è uno studio medico vicino, la farmacia, il centro commerciale.

ANTONELLA CIGNARALE

Quanto dura il contratto d'affitto?

INQUILINO CONDOMINIO SOVVENZIONATO ALT-ERLAA

Per contratto posso vivere qui finché sarò in vita.

SIGFRIDO RANUCCI IN STUDIO

Vienna è considerata la città più vivibile al mondo, ed è anche una di quelle che sta crescendo più vertiginosamente. E questo perché è al centro la politica per il diritto alla casa. In una Europa che è in preda a una crisi abitativa, Vienna è un'eccezione perché pensa all'abitazione pubblica per le giovani coppie, i giovani single, gli studenti. Questo

le è possibile perché è proprietaria delle case, ha un immenso patrimonio immobiliare, sovvenziona l'edilizia, favorisce il fiorire di associazioni a scopo di lucro limitato che sono le stesse che costruiscono e poi possono affittare per legge solo in base a quello che è il prezzo della costruzione e della manutenzione, perché devono garantire la manutenzione. Questo ne consegue che c'è una spinta al lavoro edilizio, quindi creazione di posti di lavoro, c'è anche la popolazione che è più felice perché può vivere con tranquillità la casa non c'è alla fine l'obbligo dello sfratto e anche le città sono più sicure, perché se la popolazione può vivere la casa con tranquillità, anche la città è più sicura. Questa politica nasce nel 1923 con il Partito Social democratico, dove l'indirizzo era quello di costruire case ariose, con grandi cortili, perché dovevano contrastare l'insorgere di malattie nel dopoguerra. Il mantra è sopravvissuto anche oggi ed è in nome della sostenibilità sociale, economica, ecologica, il tutto condito da una meravigliosa architettura. La nostra Antonella Cignarale.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

Tra le due guerre, all'epoca della cosiddetta Vienna Rossa, uno dei primi edifici municipali ad essere costruito fu il "Karl-Marx-Hof". Per la sua facciata lunga un chilometro oggi è considerata la casa popolare più lunga del mondo. Gli operai destinatari degli oltre 1.200 appartamenti già all'epoca avevano a disposizione una lavanderia comune, due asili e immensi cortili. Oggi in più ci sono le fermate di tutti i mezzi pubblici proprio all'ingresso dell'edificio.

JULIA ANNA TYLL-SCHRANZ – STORICA

Sin dall'inizio l'idea era che tutto ciò di cui le persone avessero bisogno nella loro vita quotidiana potevano trovarlo all'interno del complesso. Un altro obiettivo importante era creare case belle: il principio era che anche gli operai avessero diritto alla bellezza.

ANTONELLA CIGNARALE

Quanto dà di affitto per una casa pubblica?

INQUILINO CONDOMINIO COMUNALE KARL-MARX-HOF

Ho il vecchio contratto e l'affitto è ancora di 73 euro, pago in tutto 250 euro al mese perché i costi di gestione sono aumentati: l'ascensore, le lavatrici, le pulizie.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

Il governo locale ha spesso affidato la progettazione dei suoi edifici a noti architetti e per questo ci sono anche case popolari che sono diventate attrazione turistica, come queste, disegnate da Hundertwasser. Ogni anno il municipio investe fino a 400 milioni di euro nella costruzione di nuovi alloggi e nella ristrutturazione di vecchi edifici.

MARCUS SCHOBER – CONSIGLIERE COMUNALE VIENNA - PARTITO SOCIALDEMOCRATICO SPÖ

La nostra politica abitativa è incentrata sulla soddisfazione dei residenti. Per noi la sicurezza sociale ha una grande priorità. Se le persone possono permettersi di vivere, anche la città è molto più sicura. L'altro vantaggio è che generiamo molti posti di lavoro grazie alla grande produzione edilizia.

ANTONELLA CIGNARALE

Il numero elevato di appartamenti pubblici e il numero elevato di appartamenti sovvenzionati dal Comune, influisce sul costo del mercato immobiliare privato?

MARCUS SCHOBER – CONSIGLIERE COMUNALE VIENNA - PARTITO SOCIALDEMOCRATICO SPÖ

Naturalmente lo contiene. Questo non significa che a Vienna i prezzi non aumentino, ma non alla stessa velocità di altre città.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

Per accedere alle case pubbliche è necessario essere residente a Vienna da almeno due anni e avere un reddito netto mensile non superiore a 3.800 euro per una singola persona, non superiore a 5.600 euro per una famiglia di due persone, non superiore a 6.400 per un nucleo di 3 persone. Una volta accettata la richiesta sul sito del comune si possono visionare gli appartamenti disponibili e scegliere il proprio.

MAXIMILIAN SCHRANZ – INQUILINO CASA COMUNALE

La maggior parte degli appartamenti ha il parquet ed è ben ristrutturata, ecco la cucina, il bagno, questo ha due stanze in tutto, sono 42 mq.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

Max ha 23 anni ed è uno studente universitario, ha ottenuto questo appartamento pubblico dopo un anno dalla richiesta.

MAXIMILIAN SCHRANZ – INQUILINO CASA COMUNALE

L'affitto è poco meno di 600 euro al mese per 54 metri quadri, sono comprese le spese condominiali.

ANTONELLA CIGNARALE

Per uno studente, avere accesso a una casa comunale è un pensiero in meno, o no?

MAXIMILIAN SCHRANZ – INQUILINO CASA COMUNALE

Si è fantastico, è una ventata di aria fresca all'inizio di una nuova fase della tua vita. Molti che vengono dalle altre province o dalla Germania non hanno accesso immediato agli alloggi comunali.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

Vienna conta 220.000 abitazioni di proprietà del Comune e 200.000 appartamenti costruiti da associazioni edili no profit. Per la realizzazione di un complesso residenziale un'associazione edile no profit può contare su finanziamenti del municipio fino all'80% dei costi e su un acconto che versano gli inquilini come quota associativa.

KURT HOFSTETTER – RESPONSABILE PROGETTI STRATEGICI INTERNAZIONALI- CITTA' DI VIENNA

L'acconto copre i costi di costruzione e anche dell'acquisto del terreno. Poi ti viene restituito se vai via.

CHRISTOPH VOGEL – GESIBA ASSOCIAZIONE EDILE NO PROFIT

Ci sono appartamenti per i quali chiediamo un acconto dai 5.000 agli 8.000 euro. E ci sono appartamenti per i quali il contributo è di 30.000 euro. Varia a seconda di ciò che può permettersi l'inquilino.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

L'affitto di un appartamento sovvenzionato è più economico del 23% rispetto a un affitto del mercato privato. A regolare i costi è l'Housing No profit Act, la legge federale a cui le 182 associazioni No Profit devono sottostare. Una di queste è Gesiba, l'associazione che ha costruito la residenza di Alt Erlaa.

CHRISTOPH VOGEL – GESIBA ASSOCIAZIONE EDILE NO PROFIT

Possiamo investire il nostro capitale in nuovi progetti di costruzione ma applicando massimo un interesse del 3,5%. E i profitti non possiamo intascarli, dobbiamo reinvestirli nella costruzione di nuovi alloggi.

ANTONELLA CIGNARALE

Quando progettate un nuovo complesso abitativo in realtà voi pensate anche ai servizi?

CHRISTOPH VOGEL – GESIBA ASSOCIAZIONE EDILE NO PROFIT

Sì, l'unica cosa che non pianifichiamo sono i collegamenti dei trasporti pubblici, ma dallo spazio verde alle strutture comuni tutto è progettato da noi. La scuola l'abbiamo costruita perché era richiesta dal progetto municipale.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

Il governo locale, controllato dal partito socialdemocratico da un secolo quasi ininterrottamente, da sempre mette il diritto alla casa al centro delle proprie priorità.

MARCUS SCHOBER – CONSIGLIERE COMUNALE VIENNA - PARTITO SOCIALDEMOCRATICO SPÖ

Nel 2018 abbiamo approvato una nuova legge che garantisce che su lotti di 5.000 metri quadrati destinati a uso abitativo, due terzi della superficie devono essere messi a disposizione per l'edilizia sociale.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

E ci sono leggi che regolano anche i costi degli affitti privati.

KURT HOFSTETTER – RESPONSABILE PROGETTI STRATEGICI INTERNAZIONALI- CITTA' DI VIENNA

Il proprietario di un palazzo d'epoca può chiedere sussidi pubblici per ristrutturarlo. Poi però deve mantenere gli affitti degli appartamenti a prezzi sociali per 10-15 anni.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

A gestire il sistema degli alloggi ci sono gli uffici comunali del Wiener Wohnen, il più grande gestore di immobili comunali d'Europa, e poi il Wohn Fonds, il fondo per l'edilizia abitativa e il rinnovamento urbano, il cui scopo è quello di acquistare terreni e coordinare le competizioni pubbliche. A ottenere l'assegnazione è il progetto che rispetta quattro criteri.

MICHAEL SCHLUDER - ARCHITETTO

La sostenibilità sociale, certamente l'architettura è sempre importante, dopo l'economia e l'ecologia.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

I complessi, oltre a essere progettati per favorire l'incontro, non sono concentrati in pochi quartieri, ma sono costruiti in tutti i distretti della città con lo scopo di evitare ghetti.

JULIA ANNA TYLL-SCHRANZ – STORICA

L'idea è che persone con livelli di reddito diversi vivano insieme in alloggi pubblici, per evitare fenomeni di segregazione nella città, così dagli anni '30 operai di fabbrica e insegnanti vivono nello stesso edificio municipale.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

E per promuovere rapporti di buon vicinato tra gli inquilini degli appartamenti comunali la città di Vienna ha dato vita al WohnPartner, un ente che da un lato fornisce supporto per risolvere conflitti di convivenza tra vicini e dall'altro punta a rafforzare le relazioni organizzando con i residenti attività di quartiere.

EBRU ARIAS - RESPONSABILE REGIONALE - WOHNPARTNER CITTA' DI VIENNA

Il nostro lavoro principale è la mediazione dei conflitti tra vicini. Attraverso la mediazione conosciamo le persone, i loro interessi e le attività che vorrebbero realizzare, così sono nati il laboratorio sul legno, gruppi di cucina, i gruppi di danza, di fotografia, il coro.

ANTONELLA CIGNARALE

Tutte queste attività sono organizzate con i soldi della città di Vienna?

EBRU ARIAS - RESPONSABILE REGIONALE - WOHNPARTNER CITTA' DI VIENNA

Sì, gli inquilini non pagano niente.

INQUILINA CASA PUBBLICA

Qui frequento il corso di cucito, di tedesco, e di danza e poi beviamo anche un caffè insieme.

INQUILINA CASA PUBBLICA 2

I primi cinque anni sono stata sola, ora venendo al centro di quartiere ho delle amiche che mi vengono a trovare in casa.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

A far parte di questo gruppo di quartiere c'è anche la signora Renata. Vive in questa casa comunale da 54 anni, prima con la sua famiglia ora da sola. Le iniziative del Wohnpartner le permettono di passare molto tempo in compagnia, canta nel Primo Coro Viennese degli edifici comunali.

RENATE BAUER – INQUILINA CASA COMUNALE

Adoro vivere qui. Se succede qualcosa, dove suoni prima il campanello? Alla porta accanto. Per questo i vicini sono importanti.

ANTONELLA CIGNARALE FUORI CAMPO

Per fare fronte alla crescente domanda di case, la città di Vienna ha in cantiere 3 mega progetti residenziali, il più grande è quello di Seestadt Aspern, la città sul lago.

A 30 minuti di metro dal centro della città, il nuovo quartiere si estende su 240 ettari nell'area dell'ex aeroporto. Il Comune e lo stato federale hanno coinvolto attori privati per finanziare il progetto, e per garantire lo sviluppo di una società mista sono stati costruiti appartamenti pubblici, appartamenti sovvenzionati dal comune e appartamenti privati. Negozi, uffici, scuola e campi da gioco, qui ci sono tutti i servizi di cui c'è bisogno.

KURT HOFSTETTER – RESPONSABILE PROGETTI STRATEGICI INTERNAZIONALI– CITTA' DI VIENNA

Uno dei principali motivi per cui la città ha deciso di svilupparsi in questa zona è che Vienna cresce di 10.000 - 15.000 persone ogni anno e qui alla fine ci vivranno 24mila persone.

ANTONELLA CIGNARALE

Quanti appartamenti finanziati dal Comune ci sono qui?

KURT HOFSTETTER – RESP PROGETTI STRATEGICI INTERNAZIONALI– CITTA' DI VIENNA

Al momento per circa il 75% sono edifici pubblici o sovvenzionati.

SIGFRIDO RANUCCI IN STUDIO

Investono nell'edilizia sociale perché ovviamente c'è un ritorno. Una parte degli investimenti derivano dalle tasse sulla casa o meglio dire le tasse per la casa. Ogni anno entrano nelle casse della città di Vienna 250 milioni di euro che possono investire in nuove costruzioni. Questa è una politica che deriva dal Novecento quando già chi aveva una piccola abitazione pagava poche tasse, chi ne aveva una più grande, lussuosa ne pagava di più, anche una tassa sul lusso, se tu andavi al casinò, bevevi lo champagne avevi un maggiordomo, pagavi una tassa in più. E questo che cosa significa, questa politica ha portato oggi a una visione che porta un rendiconto, la popolazione è più felice, investendo sull'edilizia sociale crei nuovi posti di lavoro ma soprattutto la gente può investire quello che rimane nel vivere la città, non hai aree di degrado come è successo nelle nostre periferie, le nostre periferie anche se d'autore dal punto di vista architettonico, come le vele a Napoli, o in periferia di Roma. Da noi gli affitti strozzano perché arrivano fino al 50% del reddito e questo ovviamente ha un suo peso. Poi abbiamo la mania di costruire le grandi opere. Questo sulle rive del Lago di Garda. A Costermano, ne avevamo parlato a ottobre scorso, dove c'era un sindaco che voleva costruire un ponte all'altezza di 80 metri, lungo 300. La nostra Rosamaria Aquino.