

RELAZIONE ATTIVITA' SVOLTA DAL C.D.A. USCENTE DELLA FONDAZIONE RHO LUIGI VITTORIO

Il Consiglio di Amministrazione della "Fondazione Ente Luigi Rho" trasmette una breve sintesi dell'operato svolto nel tempo del suo mandato ormai giunto a scadenza.

La relazione non intende essere una semplice consuntivazione dell'operato del Consiglio uscente, ma si propone come chiave di lettura del lavoro svolto per aiutare tutti a meglio comprendere le scelte che sono state fatte e per mettere a disposizione del Consiglio subentrante gli strumenti conoscitivi che gli consentano di agire nel prossimo futuro.

La relazione non intende neppure essere una descrizione dettagliata dell'azione svolta, perché tradirebbe la sua finalità meramente interpretativa. Per tale descrizione si rimanda ai documenti ufficiali disponibili presso la Segreteria: relazioni esplicative, testi dei bandi, mandati di incarico, delibere consigliari, bilanci approvati.

Ricordiamo inoltre che le linee generali sulle quali si è mosso il nostro mandato sono già state direttamente enunciate alla Comunità di Casorate in due assemblee pubbliche perché noi, pur con nomine mediate come previsto dallo Statuto sociale della Fondazione, riteniamo di dover rispondere innanzitutto alla Comunità stessa di Casorate, unica e sola destinataria dei servizi della Fondazione Rho.

I fatti prodromici alla base delle scelte operate da questo Consiglio

L'analisi non può che partire dall'uscita dell'Ente Rho dalla procedura di commissariamento terminata a metà degli anni '90. Finito l'incarico, l'allora commissario si espresse in modo molto dubbioso sulla vita futura dell'Ente Rho, la cui capacità reddituale fu giudicata inadeguata alla copertura delle posizioni debitorie ancora in essere. Le conclusioni del commissario erano per una sostanziale dismissione dell'attivo lasciando indefinite ulteriori iniziative.

La gestione "Orlandi" smentì completamente questo assunto. Individuò negli immobili di via Sforza e Cola di Rienzo, le proprietà da conservare e riordinare con nuovi rapporti contrattuali e dismise l'immobile di Corso di Porta Romana in quanto irrecuperabile se non attraverso investimenti di riconversione edilizia al di sopra delle possibilità finanziarie e reddituali dell'Ente. La radicale revisione dei contratti, con accordi stilati alla presenza delle organizzazioni sindacali e che includevano anche il trasferimento di inquilini all'interno degli immobili di proprietà dell'Ente, e la dismissione dei beni di Corso di Porta Romana, restituirono equilibrio economico e finanziario e ridiedero autonoma capacità di prosecuzione.

La successiva gestione "Citelli" cedette a terzi l'immobile di via Sforza e successivamente optò per una riconversione del ricavato della vendita nell'acquisto e nella ristrutturazione del "ex cinema Italia" con trasformazione in un complesso di mini alloggi da locare a canoni calmierati. Ma l'iniziativa si fermò alla fase acquisitiva e progettuale, come conseguenza di un ripensamento dovuto alla manifestata volontà dell'Amministrazione Comunale di coinvolgere l'ex cinema Italia nel più vasto progetto del polo scolastico allora ipotizzato in quella zona di Casorate.

Si delineò, nel contempo, l'ipotesi di una completa dismissione degli immobili di Milano (era rimasto ormai il solo caseggiato di via Cola di Rienzo) e la totale riconversione in palazzine a Casorate da immettere nel mercato degli affitti a prezzi contenuti.

La gestione "De Giovanni" ha seguito questo complesso processo decisionale che prevedeva nei suoi tratti principali:

1. una permuta tra Ente Rho ed Amministrazione di Casorate Primo (immobile ex cinema Italia contro terreno di proprietà comunale);
2. accordo con operatore terzo per la costruzione delle cinque palazzine con permuta dell'immobile di via Cola di Rienzo;
3. accordo con il Comune di Casorate per rendere edificabile il terreno pervenuto;
4. destinazione delle palazzine al settore affitto agevolato.

Difficoltà operative, dovute anche alla presenza di enti giuridici pubblici (Comune di Casorate ed Ente Rho solo nominalmente soggetti privati) hanno parzialmente modificato l'ipotesi di lavoro che si è concretizzata e limitata in:

- a) permuta tra Ente Rho e Comune di Casorate Primo (cinema Italia e terreno comunale);
- b) cessione a titolo oneroso dell'immobile di via Cola di Rienzo con creazione di disponibilità finanziaria;
- c) base di accordo con Comune di Casorate Primo per un Piano Integrato di Intervento, per l'edificabilità del terreno ricevuto in permuta.

La linea strategica di questo Consiglio di Amministrazione

Partendo da questa situazione, la gestione "Bottaro", prendendo atto della irreversibilità dei fatti, ha visto nella conversione della proprietà immobiliare di via Cola di Rienzo in un investimento in loco con finalità sociale, una scelta consona agli scopi statutari che prevedono essenzialmente interventi rivolti ai bisognosi di Casorate. Infatti, il mantenimento del bene in Milano avrebbe avuto senso se fosse stato in grado di produrre redditi capaci di alimentare il circuito degli interventi benefici; ma questo si sarebbe potuto realizzare solo dopo cospicui investimenti di ristrutturazione, realizzabili soltanto con ricorso al credito finanziario, la cui restituzione avrebbe assorbito, per non meno di quindici anni, la liquidità prodotta dagli affitti.

La decisione poi di investire in un unico luogo con edificazioni ad hoc, anziché impegnarsi su più unità dislocate in Casorate, anche se non risultava di immediata attuazione,

è apparsa di maggior respiro e certamente più aperta a nuovi ed ampi approcci di intervento, come l'evoluzione voluta da questo Consiglio dimostra.

Il nuovo approccio scelto si è differenziato dall'ipotesi originaria in quanto ha previsto:

- una riduzione dell'intervento da cinque a due palazzine;

- la decisione di non limitarsi ai soli appartamenti da locare a prezzi agevolati, ma di puntare ad un progetto più ambizioso, quello del "social housing".

Perché la riduzione dell'intervento

Sono tre i motivi: 1) finanziario; 2) operativo; 3) organizzativo.

1) Finanziario. La costruzione di cinque palazzine avrebbe non solo assorbito tutta la liquidità dell'Ente, ma pure costretto il ricorso al credito finanziario con conseguente minore duttilità nella gestione dei canoni di locazione a prezzi agevolati.

2) Operativo. L'esperienza di questi anni ha mostrato l'assoluta esigenza di disporre di risorse liquide da immettere annualmente nel circuito dell'attività benefica, circuito attivato attraverso due canali inderogabili: il Comune e la Parrocchia di Casorate. La riduzione dell'investimento immobiliare è apparsa perciò come condizione imprescindibile per appagare questa necessità.

3) Organizzativo. La creazione di un complesso immobiliare così vasto avrebbe probabilmente favorito il sorgere di un "ghetto", che sarebbe risultato entro breve periodo ingestibile, destinato a divenire come una seconda "Aler".

La non limitazione ai soli appartamenti da locare

A proposito degli appartamenti da edificare (da 30 a 36 a seconda delle dimensioni scelte) una parte è stata direttamente indirizzata ad affitti calmierati ed un'altra parte ad iniziative destinate a due categorie svantaggiate (anziani parzialmente autosufficienti e persone con handicap intellettuale lieve) con tipo di servizio sociale e non sanitario. I dettagli dell'operazione non sono oggetto della presente esposizione in quanto già sviluppati nella relazione espositiva dello scorso febbraio cui si rimanda. Ora si vuole solo confermare la motivazione della scelta, aggiungendo che certamente nulla è immutabile, ma sembra giusto tenere separata la strategia generale (che, a nostro parere, è senz'altro da conservare) dalla particolarità operativa, sempre perfezionabile ed adattabile al mutare delle esigenze.

La componente social housing

E' stata definita, nel corso della già ricordata assemblea pubblica dello scorso febbraio, come una sfida. La Fondazione diventa protagonista di un'iniziativa sociale nuova per Casorate e per la provincia di Pavia; non esita ad andare controcorrente rispetto alla prassi che scorge, in simili situazioni, facili ed immediate occasioni di appagamento clientelare; vuole gettare, a tutta la comunità di Casorate, il seme per un nuovo approccio nel concepire l'integrazione del bisognoso: ciò significa non creare una struttura, pur dignitosa ma staccata dalla collettività, bensì dare un'opportunità di diretta e fattiva partecipazione, aperta naturalmente a chi ne fosse interessato.

Il mondo individuato non è quindi limitato a quello del solo "affitto agevolato", ma pure quello degli anziani e degli svantaggiati intellettuali lievi. E' chiaro che questi due ultimi segmenti del social housing non possono essere gestiti integralmente dall'Ente Rho che si

avvarrà, attraverso opportune convenzioni, dell'intervento di istituti specializzati. Uno di questi potrebbe essere la Fondazione Delfinoni; in tal modo si verrebbero a creare evidenti sinergie locali.

Il concorso di idee per l'assegnazione del progetto delle palazzine

Anche questo ha rappresentato una sfida perché aperta ad ampie esperienze professionali, con scelte di merito vagliate da soggetti esterni provenienti da Università e da Ordini professionali, con assoluta garanzia di trasparenza e rispetto della normativa. La novità forse non ha entusiasmato chi è avvezzo ad altre procedure .

L'obbligato passaggio attraverso un piano integrato e l'insorta necessità di modifica di regole del piano di governo del territorio, hanno rallentato i tempi del procedimento comunale di approvazione, forse per maggiore attenzione da parte dell'Amministrazione Municipale ad altre iniziative edilizie, allora giudicate prioritarie. Ciò ha tardato anche il successivo passaggio di chiusura della procedura del concorso di idee, impensabile nella sua conclusione senza la certezza operativa in merito alla possibilità di edificazione.

Le scelte generali e le attuali esigenze operative

Non si può certo limitarsi a pensare scelte strategiche a medio periodo senza preoccuparsi della pesante realtà economica che coinvolge la nostra comunità e che ha assunto, nel recente periodo, connotati a volte drammatici.

La motivazione della scelta di ridurre l'investimento a due palazzine già enuncia l'attenzione al problema, attenzione che non si è mai concretizzata in interventi diretti nel settore dell'assistenza, ma sempre ha agito attraverso due strade: il Comune e la Parrocchia di Casorate. Annualmente sono presentati da questi due enti progetti di intervento che, dopo l'approvazione collegiale del Consiglio di Amministrazione, sono finanziati in relazione ai piani di attuazione.

Si è incrementata negli ultimi mesi la tensione per sfratti di morosità per locazione abitativa; la situazione non lascia l'Ente Rho indifferente, ma anzi la Fondazione già si era preoccupata, sin dal momento degli accordi per il Piano integrato di intervento, di questo aspetto allora prevedibile sebbene non incombente come lo è al momento.

Infatti, fu concordata con il Comune, in fase preliminare, l'applicazione della tariffa minima per oneri di costruzione e convenzionamento, così come previsto per gli interventi di edilizia popolare agevolata. Non si trattò di una regalia ma bensì della presa d'atto di una situazione di fatto equiparabile all'edilizia popolare. L'Ente Rho ha, da subito e spontaneamente, rimesso a disposizione della collettività il risparmio che ne sarebbe conseguito, destinandolo a future esigenze benefiche ed in particolar modo a quelle abitative. Gli atti ufficiali ed i bilanci approvati riportano nel dettaglio gli accordi, gli importi complessivamente stanziati, la data di assunzione delle relative delibere e le parziali erogazioni già effettuate.

Conclusioni

Di questa relazione, anticipata per iscritto, il nostro Consiglio desidererebbe parlare con i rappresentanti della nuova Amministrazione, prima che si insedi il nuovo Consiglio. Riteniamo che si tratti di un importante e delicato "passaggio del testimone" che deve permettere di continuare a lavorare unicamente per il bene della nostra città e dei suoi cittadini.

Coerentemente con quanto fatto nel passato, del contenuto della presente sarà data pubblica conoscenza a tutta la Comunità di Casorate Primo.

Giuseppe Bottaro	Presidente
Vladimiro Quattrini	Vice Presidente
Augusto Belloni	Consigliere
Don Tarcisio Colombo	Consigliere
Luigi Gallotti	Consigliere
Lorenzo Gambarana	Consigliere
Angela Iacurti	Consigliere

Casorate Primo, 25 agosto 2014

Per conto del C.d.A.
Giuseppe Bottaro

-