

MalpensaNews

A Gallarate 300 famiglie devono pagare “due volte” la casa dove vivono. E ogni anno costa di più

Roberto Morandi · Wednesday, February 4th, 2026

«Se dovessi vendere la mia casa oggi, **dovrei pagare 120mila euro, a fronte di un appartamento che ne vale 140-150mila**. E ogni anno che passa è peggio». Luciano Frasson abita con la moglie in un complesso di **palazzine nella periferia di Gallarate**.

E oggi si trova dentro a un vero incubo: dover ripagare oggi – a distanza di più di quarant’anni – il diritto di proprietà sul terreno su cui è stata costruita casa sua. Non al valore di acquisizione di allora, ma aggiornato al valore di mercato di oggi. Con il risultato che la cifra da pagare è altissima rispetto al valore dell’abitazione stessa, nel frattempo invecchiata.

La situazione di Frasson non è un caso isolato. Non è neppure uno tra poche decine. **A Gallarate infatti sono circa 350 le famiglie in questa situazione**.

«**A Gallarate 350 alloggi complessivi, divisi in 17 interventi** realizzati tra 1970 e 1990. Alloggi realizzati da imprese o cooperative su aree Peep, con assegnato un terreno di diritto di proprietà» spiega ancora Frasson, affiancato da altri aderenti al comitato spontaneo che riunisce le famiglie che si sono trovate dentro questa situazione kafkiana.

In quegli anni lo Stato – e a seguire i Comuni – per rispondere al fabbisogno abitativo (specie nelle aree metropolitane, caratterizzate da flussi di immigrazione dal resto d’Italia) aveva consentito di **avviare edificazioni su terreni acquisiti con esproprio da proprietari privati**, a cui i terreni venivano pagati tra 5mila e 10mila lire al metro quadro.

I terreni potevano essere usati per realizzare case popolari ma anche case in cooperativa o destinate a giovani nuclei familiari. Chi acquistava era vincolato a vivere lì fino alla scadenza – di solito vent’anni – della convenzione, poi potevano vendere l’immobile. **?Un sistema che consentì di realizzare a volte anche interventi molto ampi**, come accadde ad esempio nel quartiere di Madonna in Campagna, rione alla periferia Sud della città di Gallarate, “fiorito” soprattutto tra anni Settanta e Ottanta (prima era composto da cascine, case di ringhiera operaie, un palazzine di case popolari, una zona di villette).

Passata quella stagione di immigrazione interna, superata la fase in cui lo Stato investiva per le esigenze sociali, **negli anni Novanta le iniziative edilizie si sono esaurite**. Anche i proprietari dei complessi hanno iniziato a poter vendere, dopo aver pagato il diritto di superficie o il diritto di proprietà (due sistemi differenti). **?Inizialmente il regime era piuttosto favorevole: «Ancora nel 2023 c’è chi ha pagato 10mila euro per riscattare un appartamento. Mentre oggi si arriva a 100mila euro»**, spiegano i membri del comitato.

Formula matematica “diabolica”

La normativa, nell’arco di dieci anni, si è evoluta rapidamente.

«Nel 2015 interviene una sentenza della Cassazione, per una vertenza tra privati per diritto di superficie. La Cassazione però allarga il pronunciamento anche agli alloggi realizzati con diritto di proprietà». Sono due regimi diversi e gli effetti dei successivi pronunciamenti e interventi legislativi produrranno effetti diversi e imprevisti.

«Il Ministero dell’Economia **nel 2020** con ministro Gualtieri propone la **Legge che stabilisce il riscatto con “affrancazione”**, con cifre tra 5 e 10mila euro a seconda delle dimensioni dell’abitazione. **Nel 2022 il governo Draghi stabilisce invece il costo di riscatto attraverso una formula** che riduce il costo di affrancazione con il passare del tempo». All’interno della formula di calcolo è inserito anche il dato della scadenza del diritto di superficie.

Un sistema equo e che teneva conto del passare del tempo.

Ma c’è un *ma*: chi ha acquistato con il diritto di superficie aveva una scadenza, «ma **chi aveva acquistato con diritto di proprietà non ha scadenza**». E in assenza di scadenza, **la formula produce l’effetto opposto: più passano gli anni più il costo di riscatto aumenta**.

Un problema diffuso in tutta la città

I primi ad accorgersene e a chiedere un chiarimento e un intervento sono i proprietari delle case realizzate dalla cooperativa Domino19, palazzine villette a schiera realizzate sul dolce crinale nel quartiere di Crenna.

Inizialmente pareva un problema di pochi, tanto che la stessa amministrazione comunale aveva convocato un incontro rivolto agli abitanti «delle vie Schiavini e Canziani a Crenna».

Solo negli ultimi mesi, mettendo insieme i diversi “tasselli”, **si è arrivati a comprendere quanto diffuso sia il problema**.



Realtà molto diverse: oltre alla Domino 19 (64 alloggi a **Crenna**, come detto palazzine e villette a schiera), c'è "Quadrifoglio" a **Madonna in Campagna**, complesso di palazzine con 38 alloggi, la "Gramsci" a **Ronchi**, in via Pietro Nenni. E ancora **Cedrate** con i tanti alloggi sparsi nel quartiere, nelle vie don Reina, Dalla Chiesa, Greppi, Magellano, Monteverdi, Scarlatti. E ancora le case di via Sottocorno, sempre a Ronchi. Totale: appunto 350 alloggi circa, secondo i calcoli del comitato.

I primi ad accorgersi, dicevamo, son stati gli abitanti del complesso di Crenna. «A fronte delle richieste, la risposta dell'amministrazione comunale è stata: *dovete pagare*. Per il Comune – per l'assessore e per il dirigente – la formula di calcolo resta valida e quindi con quei costi. Ci hanno risposto: *La convenzione è tuttora vigente e conserva efficacia*».

"In altre città si è intervenuti direttamente"

Il Comitato considera questa interpretazione restrittiva e invoca invece interventi fatti in altre città per sbloccare la situazione: **«In altre realtà è stato un decreto del funzionario che ha stabilito la scadenza della concessione**, inserita nella formula la matematica per consentire di determinare il valore di riscatto, senza che questo continuasse a crescere» dice **Duilio Dall'Osto**, uno dei primi proprietari – con la Domino19 – a mobilitarsi sulla vicenda. «Così si è riusciti a risolvere la questione a Roma, ad Arezzo, in altre località della Toscana, ma anche a Casalpusterlengo». Secondo il Comitato questi casi mostrano che si può superare l'empasse, a differenza dell'interpretazione data dal Comune.

Nel mentre, la situazione resta un incubo per i proprietari, schiacciati da un potenziale debito che continua a crescere.

«Tra 5-10 anni il prezzo da pagare sarà superare al valore del bene venduto» spiegano ancora. «Lasciamo ai nostri figli un debito: gli appartamenti si deprezzano, mentre il valore dei terreni continua ad aumentare». La maggior parte dei proprietari hanno tra i sessanta e gli ottant'anni: tra

anni Settanta e Ottanta erano giovani uomini e donne che mettevano su famiglia. Per certi versi hanno contribuito a creare anche pezzi nuovi di città e di comunità, come a Madonna in Campagna dove quella generazione è quella che ha “costruito” la coesione sociale nel quartiere, tra la parrocchia, le scuole, le associazioni.

Oggi sono bloccati in questa situazione che ha anche altri **aspetti paradossali**. Per esempio: i proprietari devono pagare non la superficie della casa, ma quella del terreno. Così ad esempio **gli abitanti nel complesso “Quadrifoglio” si trovano a pagare cifre molto consistenti** perché formalmente **proprietari di una ampia zona verde accanto alla palazzina**: si arriva oggi a 120mila euro a famiglia per un appartamento di 95mq.

«Ci si avvicina all’80% del valore della casa sul mercato».?Cifre anche superiori a quelle che deve pagare chi invece abita in una villetta a schiera.

I proprietari però negli ultimi mesi si sono mossi insieme, con l’intenzione di ottenere una risposta dalla politica. Il ragionamento è stato: se il Comune di Gallarate ha una interpretazione restrittiva, la soluzione va cercata ad un altro livello, anche cercando alleanza con famiglie che si trovino nella stessa situazione in altre zone d’Italia.

Una soluzione dal Parlamento?

Il comitato si è rivolto alle forze di minoranza in consiglio regionale, attraverso **Francesco Majorino**, responsabile casa del Partito Democratico. Nel frattempo però c’è stata anche un’iniziativa della Lega, partita proprio dal caso di Gallarate: **Massimiliano Romeo**, capogruppo al Senato, ha annunciato settimana scorsa di aver presentato un **Disegno di Legge** sul tema, citando proprio Gallarate.

Il comunicato di Romeo citava le case Peep con “diritto di superficie” e non “diritto di proprietà”, ma secondo il Comitato è ovviamente una buona notizia che la questione si approdata in Parlamento.?«**A noi indubbiamente serve che a Roma si cominci a parlarne: questo era l’obbiettivo del comitato**» dicono oggi. «Vedremo anche se ci sono altre realtà in Italia simili. Noi continuiamo a seguire la vicenda, insieme alle 350 famiglie coinvolte».

Non è solo un problema di chi è coinvolto direttamente

La vicenda pesa sulle persone coinvolte, ma non solo: «**Di fatto oggi lo stesso Comune finisce a non incassare**, perché nessuno si muove. E poi questa *empasse* crea **un blocco anche nel mercato immobiliare**: ci sono famiglie che tengono la casa vuota, senza poterla vendere perché sarebbe insostenibile il prezzo da pagare».

Il prossimo passaggio, per il comitato, è **l’assemblea che sarà convocata il 12 febbraio 2026**, nella sala dell’oratorio di Crenna, per fare “la conta” e capire a che punto si è arrivati e come muoversi. Nel frattempo il tempo passa. E ogni giorno il prezzo da pagare diventa più gravoso.

This entry was posted on Wednesday, February 4th, 2026 at 3:12 pm and is filed under [News](#). You can follow any responses to this entry through the [Comments \(RSS\)](#) feed. You can skip to the end and leave a response. Pinging is currently not allowed.

