

Il problema della casa come questione centrale per il futuro welfare lombardo

Un contributo di **Francesca Painsi**, presidente della Fondazione G.B. Scalabrini per l'housing sociale, presidenza di Federsolidarietà Lombardia

Continua la raccolta di contributi specifici finalizzati a individuare proposte e indicazioni per la nuova legislatura. Di seguito, un contributo sui temi della casa e dell'abitare come tema dal quale oggi le politiche di welfare non possono più prescindere.

a cura di Elisabetta Dodi - mercoledì, febbraio 27, 2013

<http://www.lombardiasociale.it/2013/02/27/il-problema-della-casa-come-questione-centrale-per-il-futuro-welfare-lombardo/>

“La vostra casa non sarà l'ancora, ma l'albero della nave”.

Il problema

Gli sfratti sono un problema grande... come una casa e caratterizzati da estreme differenziazioni.

Sono sfrattate famiglie con bambini (gli adulti si adattano più facilmente a sistemazioni provvisorie), ma anche anziani soli che non riescono a gestire una ricerca di abitazione o la cui pensione non è adeguata agli aumenti dei contratti di affitto. Perdono l'alloggio famiglie povere, caratterizzate da lunghe storie – anche familiari – di redditi insufficienti, di sottoccupazione e disoccupazione protratta.

Restano in mezzo a una strada famiglie fino a ieri benestanti che non riescono più a pagare il mutuo con cui stavano acquistando la villetta a schiera perché hanno dovuto chiudere l'azienda di cui erano titolari o hanno perso lavori ben remunerati e faticano a ricollocarsi.

Per finire, ma l'elenco è solo esemplificativo, sono in mezzo a una strada famiglie di immigrati con un regolare contratto di lavoro che però i potenziali padroni di casa stimano insufficiente a garantire il regolare pagamento dell'affitto o semplicemente – ma non è semplice per niente! – non sono graditi.

Dati ed evidenze quali/quantitativi che descrivono il problema

Il problema della casa è grande anche nei suoi numeri.

In Italia gli immobili inutilizzati sono quasi 6 milioni, più del 10% del totale: un milione in più di quelli dati in affitto (dati del Ministero delle Finanze 2011).

Mentre aumentano in tutto il Paese le case sfitte, il Ministero dell'Interno misura la crescita degli sfratti: nel 2009 sono stati oltre 61.000 i provvedimenti di rilascio esecutivo di immobili ad uso abitativo. Di questi, 51.000 sono stati motivati da morosità degli inquilini.

Cresce pure, in un modo che l'[Istat](#) definisce 'vertiginoso', il numero di persone che risiedono in baracche, roulotte, tende o abitazioni simili: 71.101 famiglie nel 2011, contro le 23.336 del 2001.

In Lombardia i dati sono in media con quelli nazionali: nel 2011 sono stati convalidati oltre 9.300 sfratti,

quasi il 50% in più dell'anno precedente, per oltre due terzi per morosità. Più della metà, circa 5.000, sono stati seguiti dalla Forza pubblica, quindi in modo coattivo.

Anche il patrimonio edilizio pubblico fa i conti con problemi grandi: capita spesso che i Comuni dispongano di alloggi vuoti non assegnabili perché necessitano di lavori di ristrutturazione che gli enti locali non riescono a sostenere.

Mancano invece dati sistematici sull'uso irrazionale o improprio delle case popolari. Capita che alloggi grandi siano abitati da persone che sono rimaste sole, o che siano assegnati a persone e nuclei che non hanno più diritto perché nel frattempo hanno acquistato una propria abitazione altrove. Su queste problematiche, ben note a chi si occupa del problema, mancano dati certi.

La proposta

Un problema complesso può e chiede di essere trattato su più fronti.

1. Idee ed esperienze a raccolta

Il primo suggerimento è una meta-proposta. Tanti soggetti si misurano con il problema della casa, soggetti anche poco avvezzi a relazionarsi tra loro: i servizi sociali e i costruttori immobiliari, le banche e il terzo settore, gli Ufficiali Giudiziari e le associazioni di inquilini, gli enti gestori dell'edilizia popolare e le fondazioni bancarie...

La gravità e la diffusione del problema in questi anni hanno generato punti di vista, tentativi di soluzioni locali, esperienze di diverse regioni e di altre nazioni europee, riflessioni che oggi è forse il momento di mettere a confronto in modo sistematico. Una fase ampia di confronto, capace di mettere a sistema riflessioni e proposte, potrebbe nella fase attuale generare e sostenere il lavoro di molti. E' forse il momento che si lancino gli stati generali dell'housing sociale.

2. Che chi cerca, trovi!

La questione centrale su cui operare per incidere sul problema degli sfratti, però, è principalmente una: aumentare l'offerta di alloggi a canone moderato.

Trattiamo qui alcune ipotesi, quasi in senso interlocutorio, certi che dal confronto possono nascere nuove piste di lavoro.

- L'accesso agli alloggi privati

La prima questione è rendere effettivamente disponibili gli alloggi privati sfitti che – i dati lo dicono chiaro – sono numerosi. Il problema può essere affrontato potenziando sistemi di garanzie ai locatari, rendendo più flessibili le forme contrattuali, facendo leva sulla pressione fiscale, facilitando sistemi di incontro domanda-offerta che non siano solo for profit... Su questo specifico tema, terzo settore ed enti locali hanno sperimentato molto nei territori e sarebbe importante provare a mettere a sistema le sperimentazioni e le pratiche costruite fino ad oggi.

- Mobilizzare il patrimonio pubblico e gli alloggi degli enti locali

Questo è forse il dato più paradossale del problema degli sfratti, soprattutto guardato dalla prospettiva dei servizi sociali. I bilanci comunali infatti, possono trovarsi costretti a sostenere l'onere gravoso di spese

alberghiere per dare temporanea ospitalità a famiglie con minori o persone in particolare difficoltà, ma non riescono a trovare le risorse per rendere effettivamente agibili alloggi di proprietà che devono essere ristrutturati. Su questo tema, sono stati sperimentati interessanti interventi in project financing con il profit e con società di venture capital sociale.

Su questo piano, spesso sono state realizzate azioni di grande respiro, con investimenti ed esiti importanti, ma c'è un provvedimento che forse sarebbe semplice buon senso realizzare: l'Aler paga l'IMU sulle case popolari, con importi che erodono parti assai rilevanti delle magre entrate di questo ente. Non sarebbe più opportuno lasciare che queste risorse vengano destinate alla manutenzione straordinaria degli immobili?

- L'abitare temporaneo

Talvolta la soluzione ad uno sfratto può essere un'abitazione temporanea: un alloggio che non risponde al requisito della stabilità, ma che può comunque offrire una sistemazione provvisoria che però può dare modo ad una famiglia di prendersi un tempo per rimettersi in gioco avendo comunque un tetto sulla testa ed una (grave) preoccupazione in meno. Le strade percorse sono diverse: appartamenti messi a disposizione spesso da enti no profit, strutture di accoglienza temporanea per famiglie, alloggi in co-housing con servizi in comune, appartamenti destinati a questo scopo messi a disposizione degli enti locali all'interno di complessi residenziali, ma anche importanti operazioni immobiliari con questa finalità prevalente. Su questo tema particolare si sono espresse esperienze estremamente differenziate che potrebbe essere interessante iniziare a sistematizzare e valutare.

3. Prevenire è meglio che sfrattare

Anche in materia di fratti, una buona prevenzione può fare miracoli. La prima leva, la più efficace, passa attraverso le politiche del lavoro e dei redditi, ma ci sono anche altre leve che possono essere utilizzate.

- Accompagnare alla gestione del budget familiare

Spesso il problema della morosità si intreccia strettamente con quello degli stili di vita. Lo sanno bene le assistenti sociali: non si può dare per scontato che le priorità nei consumi tutelino innanzitutto i beni di prima necessità o che, in presenza di contrazioni di reddito, i consumi si orientino alla sobrietà. Molte piccole esperienze si muovono su questo fronte: dai gruppi di acquisto solidale alle parrocchie, nascono esperienze di gruppi quasi di 'auto aiuto' che fanno della riduzione dei consumi una scelta prima che una necessità. Alcune di queste esperienze si sono aperte a persone in difficoltà per potenziare il riuso, l'autoproduzione e il risparmio, perché 'un euro risparmiato è un euro guadagnato'.

- Ridurre il sovra-indebitamento da consumo

Qui siamo già alla riduzione del danno: molto spesso le famiglie sotto sfratto che hanno almeno un reddito da lavoro, hanno un problema pregresso di sovra-indebitamento: cessione del quinto, restituzione di finanziamenti, scoperti bancari da ripianare, prestiti personali.... Esiste un problema di natura finanziaria che può essere trattato sia al suo insorgere che durante il suo svolgimento per aumentarne la sostenibilità reale. Su questo ambito, le persone difficilmente trovano consulenze competenti, a basso costo e disinteressate: è forse un settore che i soggetti del welfare dovrebbero cominciare a considerare con maggiore attenzione. Ci sono esperienze interessanti di micro-credito, qualcosa è nato dai movimenti

anti-usura, ma è necessario che queste esperienze portino i loro saperi e la loro esperienza a confronto con una platea di beneficiari più ampia.

Link alla proposta

E' difficile presentare un panorama organico di proposte: è esattamente il problema che sta alla base della proposta degli 'stati generali'. Voglio allora proporre brevi cenni (e i relativi link per approfondire) a due progetti che si collocano agli estremi di questo panorama.

Il primo è un [progetto della Caritas di Lucca](#): si chiama 'Cammini di giustizia': si occupa della gestione degli affitti e delle utenze all'interno di un più complessivo intervento sui consumi. Quasi senza budget, anche grazie al contributo di volontari, affianca famiglie in difficoltà nella gestione della spesa quotidiana e nella pianificazione dei consumi come via d'uscita dall'impovertimento .

Il [secondo progetto](#) è strutturato, oneroso e massiccio quanto il primo è leggero e relazionale. L'intervento nasce da un'idea di Oltre Venture, unico fondo italiano di venture capital sociale, e di D.O.C. cooperativa sociale esperta nella gestione e progettazione di strutture ricettive, con un'operazione costata complessivamente 14 milioni di euro. L'immobile, nato dalla riconversione di un ex edificio delle Poste, è in grado di offrire 122 unità residenziali provviste di cucina ad induzione, completamente arredate, dotate di servizio wi-fi gratuito e sistema di domotica per il controllo delle utenze e 58 camere ad uso hotel i cui costi sono particolarmente contenuti.

Tra questi due emblematici estremi, si muovono le infinite realtà che ogni giorno si impegnano sul fronte dell'housing.