

Esigenze abitative ieri, oggi e domani. Prima Parte

Da alcuni anni, come Caritas diocesana, poniamo la questione della casa - il problema di una maggiore offerta di alloggi popolari e di *social housing* - come la questione sociale più delicata e urgente delle nostre città e della nostra Diocesi.

Per "*social housing*" di solito si intende un *programma integrato di interventi, che comprende l'offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti rivolti a chi non riesce a soddisfare sul mercato immobiliare il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di una offerta adeguata.*

Uno sguardo sul tema.

La Cisl di Modena sostiene che il fondo di sostegno alle famiglie a rischio morosità è stato decurtato con la legge di stabilità e quella di **Modena** è fra le **province con il maggior numero di nuclei che stanno per rimanere senza alloggio**. Sono poi scomparse anche le risorse destinate alla costruzione di alloggi di edilizia pubblica, proprio nel periodo di maggiore incremento delle domande presentate ai comuni da parte delle famiglie.

L'ISTAT registra, per gli **sfratti eseguiti**, una crescita continua a partire dal 2006. Nel 2009 si è registrato un + 10%. Aumentano rispetto agli anni precedenti anche i provvedimenti emessi (+ 17,6% sul 2008) e le richieste di esecuzione. Lombardia, **Emilia Romagna** e Lazio sono ai primi posti tra le regioni.

Morosità degli inquilini. Se negli alloggi di proprietà comunale il contenzioso per morosità registrato nel 2009 è raddoppiato rispetto al 2008 (fonte ACER Modena) immaginiamo che per gli alloggi privati (di cui non esiste alcun dato) la situazione debba essere ancora peggiore, dal momento che i prezzi e i costi (affitti, spese condominiali, spese legali...) sono molto superiori a quelli rilevati nel settore pubblico.

Federico Merola di ANCE (costruttori edili) denuncia senza mezzi termini il **problema dell'invenduto**, che colpisce tutto il paese. Maurizio Regosa, sul settimanale Vita, sostiene che in Italia ci sono circa 4,4 milioni di abitazioni sfitte, a fronte di una fame di case che cresce, di prezzi alle stelle e di affitti impossibili, che costringono il 15% delle famiglie italiane a vivere nel "disagio abitativo". Da un lato l'esercito degli sfrattati (circa 150.000), di chi cerca casa, di chi la vorrebbe popolare (inevase oltre 650.000 domande a livello nazionale, 600 a Carpi) di chi fatica a pagare affitti esosi e chi vorrebbe un contributo pubblico (350.000 nuclei circa in Italia). Dall'altro, milioni di abitazioni sfitte che non danno reddito né accoglienza.

A Milano cresce il bisogno di case popolari. Una indagine Cisl-Sicet calcola che nel 2018 ne serviranno 223.575. Considerando anche Bergamo, Brescia, Como e Pavia si sale a 767.450. Ma il mercato va in direzione contraria: si costruiscono case vendute a prezzo di mercato a fronte di una domanda che non c'è!

I dati 2009 del ministero dell'Interno parlano di 250.000 sfratti negli ultimi 5 anni, di cui 200.000 per morosità. Oggi, nel 2011, questi numeri non possono che essere ulteriormente peggiorati e si calcola che **8-9 sfratti su 10** siano per **morosità**. La proroga degli sfratti per tutto il 2011 per famiglie disagiate è sicuramente una boccata di ossigeno per queste famiglie, ma non costituisce in alcun modo una soluzione al problema.

Soluzioni.

Il mercato dell'affitto va in qualche modo rilanciato, ma come? Massimo Petterlin del *Sicet* propone di puntare a "sanzioni contro l'evasione", con l'intento di creare un conflitto d'interessi: se l'inquilino potesse dedurre il canone, sarebbe più motivato a pretendere la formale registrazione del contratto! Daniele Barbieri, del *Sunia* punterebbe sull'edilizia pubblica, magari con risorse anche private, ricorrendo a forme di contrattazione collettiva. Giacomo Carini, presidente di *Unione piccoli proprietari*, pensa a forme contrattuali più snelle: introdurre un 2+2 potrebbe "re-immettere" l'immobile sul mercato. La domanda di abitazioni è andata diversificandosi, anche l'offerta deve andare verso una sempre maggiore flessibilità.

Merola (ANCE) propone da un lato la riprogettazione urbana, con lo scopo di conciliare lo sviluppo edilizio e l'obiettivo di non "consumare" nuovo territorio. Dall'altro sostiene che occorre lavorare a progetti di "social housing" che sono giunti ormai alla "quarta generazione".

Effetto Parma. L'8 novembre 2010 sono iniziati i lavori per costruire i primi 852 alloggi sociali (dei 2.400 previsti) del progetto "**Parma social house**": 265 case in locazione permanente (al 30% in meno dei canoni locali), 182 in affitto con previsione di riscatto all'ottavo anno, 405 in vendita low cost a 1.850 euro al metro quadrato. Beneficiari del progetto i nuclei con Isee minore di 35mila euro annuali, "ovvero il target di ogni intervento di social housing: chi è troppo povero per i prezzi del mercato e troppo ricco per le case popolari", specifica Giovanni Caudo, docente di Urbanistica all'università Roma Tre.

Il direttore della Caritas diocesana di Faenza ha parlato, in una riunione regionale Caritas, dell'intenzione della **Fondazione Banca del Monte e Cassa di Risparmio di Faenza**, di investire in un progetto di social housing, anche attraverso la ristrutturazione di un immobile.

A Carpi

Finalmente anche l'assessore alla casa di Carpi, oggi Alberto Bellelli, non nega più il problema. A partire dall'autunno scorso, sia nell'occasione di un incontro avuto con gli operatori e i volontari di Porta Aperta, sia in alcuni articoli apparsi sui giornali - dove ha lanciato appelli per trovare soluzioni - ha riconosciuto il problema e la situazione di emergenza legata alle case popolari e all'offerta di appartamenti con affitti sostenibili.

Per continuare a ragionare, la base di partenza non può che essere l'offerta pubblica: gli **alloggi erp**, **l'agenzia sociale per l'affitto**, il **fondo sociale per l'affitto**, gli **alloggi sociali** di proprietà del Comune.

Gli alloggi "erp" (edilizia residenziale pubblica) e quelli sociali, pur essendo aumentati di qualche unità in questi due anni, superano di poco i 600 alloggi e mantengono invariate le proporzioni rispetto alla popolazione, anch'essa nel frattempo aumentata fino a toccare quasi 70.000 abitanti. A Carpi siamo sempre ad un rapporto di 1 alloggio popolare ogni 114 residenti, contro rapporti di 1/69, 1/76 ed 1/82 rispettivamente di Modena, Sassuolo e Mirandola.

Il **fondo sociale per l'affitto** è uno strumento sicuramente utile per il quale occorre ringraziare la Fondazione Cassa di Risparmio di Carpi ma la sua natura è quella di essere uno strumento straordinario e temporaneo e quindi non risolutivo. Da più parti si è rilevato come serva più per dare una boccata di ossigeno ai piccoli proprietari che per risolvere i problemi degli inquilini.

Dell’Agenzia sociale per l’affitto, presente come strumento comunale da tanti anni, non vengono mai precisati i numeri, forse perché davvero poco incisivi se non del tutto irrilevanti.

L’assessore Bellelli, nell’appello lanciato dalle pagine di Tempo, intende “creare un tavolo comune, un progetto condiviso sugli *affitti sociali* per dare risposte snelle, rapide ed efficienti a tutti coloro che la crisi ha messo in ginocchio e che oggi non trovano risposte al loro stato di bisogno. Non alla maniera di Parma però, non investendo nel mattone e in nuove costruzioni ma ridistribuendo l’esistente e dando vita a nuove *partnership* col mondo privato”.

L’impressione è che a Carpi, da anni, i due soggetti che possono e devono agire (Comune e Fondazione CRC) al massimo ne parlano e sono giunti a riconoscere il problema. Altrove i medesimi soggetti hanno invece costruito o stanno costruendo centinaia di nuovi alloggi sociali. Tra la soluzione di creare tavoli per parlare dei problemi (la “maniera” di Carpi) e quella di costruire o ristrutturare abitazioni per offrire soluzioni concrete ai problemi (la maniera di Parma) io preferisco la seconda.

In questi giorni si è tornato a parlare anche di *Ostello*, servizio di cui nessuno sente la necessità, nemmeno il Comune dal momento che lo ha progettato tanti anni fa, prima della crisi economica, e deve ancora ultimarlo.

Si è tornato a parlare anche del nuovo cemento e delle nuove costruzioni nel comparto dietro la stazione ferroviaria, grazie anche al lavoro dell’Associazione Parco Lama. Dell’albergo previsto si comincia ad ammettere che non c’è più bisogno. Una ammissione dello stesso tipo fatta anche per l’Ostello, che è quasi ultimato, consentirebbe di “riconvertirlo” in posti-letto per persone bisognose, per le quali il bisogno non è in dubbio. Sono poi davvero *necessari altri 280 appartamenti e 574 parcheggi in città?* A chi? Per cosa? Il sindaco ha detto che non tornerà indietro, ma a vantaggio di chi, nella città che amministra? A vantaggio di quali interessi? Tutto ciò deve essere spiegato a tutta la città e non solo alle opposizioni in Consiglio comunale!

Una proposta

Se appartamenti “devono” essere costruiti, lo siano all’interno del **primo progetto di social housing a basso impatto ambientale di Carpi**, l’unico vero bisogno abitativo presente in città!

Comune ed imprese dovrebbero impegnarsi a costruire solo ed esclusivamente questo tipo di abitazioni e con un “impatto” il meno possibile invasivo! Se le imprese pensavano di fare esclusivamente affari, dovranno rinunciare ad una parte di essi! Se il *Comune* pensava solo di incassare nuovi introiti dovrà rinunciarvi, in tutto o in parte, continuando invece a lavorare sul versante delle sue minori spese!

Posto che tutto ciò che deve ancora essere realizzato può essere almeno in parte cambiato, se nelle operazioni già portate a termine tra Comune e *privati* all’interno dell’area, esiste una parte “irrinunciabile” di perdite, di cui qualcuno dovrebbe farsi carico, potrebbe entrare in gioco la *Fondazione Cassa di Risparmio*, che potrebbe anche, successivamente, gestire una parte degli alloggi realizzati nel progetto, come abbiamo già proposto in questi anni. Durante la cena organizzata coi giornalisti dalla Fondazione nei giorni scorsi, solo Enrico Bonasi ha fatto trapelare la possibilità di intervenire sul ‘mattone popolare’.

Campus della Moda, Auditorium San Rocco, Casa del volontariato, terreno di Traversa San Giorgio... quanti investimenti immobiliari costosissimi e più o meno inutili o almeno non urgenti! A quando il primo intervento immobiliare sicuramente necessario della Fondazione, quello in case "sociali" a basso impatto ambientale, anche utilizzando immobili già costruiti in città ma da ristrutturare?

Anche la Chiesa deve fare la sua parte

Non nascondiamo che anche la comunità ecclesiale diocesana potrebbe e dovrebbe fare di più per dare qualche risposta al problema, così come ha fatto tanti anni fa per rispondere alle esigenze abitative causate dai "ricongiungimenti familiari" dei primi immigrati in Diocesi. A quei tempi è riuscita ad offrire, anche con l'aiuto concreto di privati, del Comune e delle parrocchie, che hanno messo a disposizione alcuni locali inutilizzati, fino a 15 "soluzioni abitative" per altrettante famiglie, famiglie che cambiavano nel corso degli anni e che, una volta superate le difficoltà iniziali, lasciavano il posto a nuove famiglie maggiormente in difficoltà. Oggi riusciamo, come Caritas e Porta Aperta a dare una risposta concreta solo a 3 famiglie, grazie ad appartamenti messi a disposizione dalla Diocesi e da un privato. L'appello "la giusta casa" lanciato da Caritas un anno fa non ha dato risultati ed è per tale motivo che stiamo pensando ad altre soluzioni concrete, alcune già proposte ma non accolte dai proprietari degli immobili individuati. Per ora non possiamo fare di più, ma quel poco che possiamo fare intendiamo farlo, concretamente. Piccoli "segni" concreti, con l'aiuto di chiunque intenda darci una mano, nell'attesa di poter fare di più.

Stefano Facchini