
di Antonio Angelo Bertoni

Cooperative La Famiglia: crescita costante in un sistema in continua evoluzione

*Analisi dell'evoluzione dei Soci delle Cooperative
attraverso otto anni di osservazioni statistiche*

LIl movimento marcoliniano ha sempre operato nell'ambito dell'edilizia economico e popolare, rivolgendo la propria attenzione ed azione ai bisogni di quelle famiglie che si collocano nella fascia sociale con contenute possibilità economiche, quelle che – con molti sacrifici – inseguono il sogno di una casa in proprietà, conquistata attraverso il proprio lavoro e la propria capacità di risparmio.

Oltre cinquant'anni di presenza nel contesto sociale, peraltro allargato a situazioni territoriali le più varie e diversificate (città, periferia urbana, campagna, montagna, zone lacustri, ecc.), ha consentito di sviluppare una conoscenza originale ed unica delle situazioni locali, in quanto maturata anche attraverso il contributo e l'esperienza dei tanti amici e sostenitori delle iniziative marcoliniane che, come sentinelle, presidiano il territorio attente a cogliere le situazioni di bisogno e pronte a segnalarle alla struttura operativa di Brescia.

Questa è la scintilla che consente l'avvio dei programmi edilizi promossi dalle Cooperative La Famiglia aderenti al Centro Studi, il Consorzio che fornisce tutti i servizi amministrativi e tecnici necessari per dare concretezza operativa alle iniziative marcoliniane.

Il contatto quotidiano con le famiglie ha consentito peraltro di osservare come anche il fenomeno della casa in proprietà, abbia subito negli ultimi anni una modificazione significativa, che consente alla Cooperativa di esprimere una valutazione del contesto sociale in cui è chiamata ad operare. Ciò, semplicemente osservando la dinamica delle assegnazioni di alloggi con un'ottica non esclusivamente quantitativa, ma prendendo in considerazione alcuni aspetti comportamentali delle famiglie.

In tal senso abbiamo considerato l'attività

complessiva delle Cooperative la Famiglia dal 1998 al 2005, tabulando alcuni numeri che, se correttamente interpretati, esprimono il senso delle profonde variazioni sociali che hanno caratterizzato la fine del secolo scorso e l'avvio di quello attuale, facilmente leggibili anche proprio in relazione all'attività svolta dalle Cooperative marcoliniane.

In primo luogo segnaliamo che la quantità di abitazioni acquisite in "cooperativa" è andata aumentando in modo significativo negli otto anni presi in esame. Infatti, le assegnazioni sono passate da 249 del 1998 a oltre 400 del 2005. Ciò evidenzia una crescita che si fonda su due considerazioni fondamentali: l'incremento del bisogno abitativo e la possibilità di soddisfare tale bisogno attraverso un'iniziativa promossa nell'ambito del movimento cooperativo. Un incremento, quello sopra enunciato, del 60,6% che si confronta con una media delle vendite effettuate dal sistema immobiliare nazionale ampiamente inferiore pari a circa il 14%. Il 2005 è stato comunque il settimo anno di crescita consecutiva del mercato immobiliare a livello nazionale, e palesi sono oramai i segnali di assestamento verso la crescita zero.

Entrando più nel dettaglio, le statistiche ci segnalano che i mesi preferiti dalle famiglie per concretizzare il proprio bisogno di case, sono quelli ricompresi nel primo quadrimestre di ciascuno degli anni presi in considerazione, i mesi cioè in cui maggiore è la propensione al risparmio.

Da quanto sopra enunciato si può riscontrare che la cooperazione è ancora oggi lo strumento più idoneo per consentire il soddisfacimento dei bisogni fondamentali, mettendo a disposizione beni o servizi ad un costo significativamente più basso rispetto a quello correntemente espresso dal mercato.

Ma se questo è il riscontro oggettivo, esso si può correlare direttamente alla capacità di risparmio delle famiglie in un contesto economico e sociale che vede sempre più penalizzate le famiglie a reddito fisso, e che spinge alle soglie del reddito di povertà le famiglie monoreddito di estrazione operaia e impiegatizia. Per queste il miraggio della casa in proprietà resta solo un sogno che difficilmente si potrà trasformare in realtà. Ciò fornisce spunti di riflessione importanti soprattutto in una provincia come quella di Brescia, sicuramente fra le più ricche d'Italia, nella quale le Cooperative La Famiglia sviluppano mediamente il 78% dei propri interventi. Diviene quasi spontaneo chiedersi: come si presenta la situazione nelle Province meno fortunate che evidenziano contenuti livelli di reddito procapite?

Composizione % degli alloggi assegnati distinti per provincia

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| BS | 78 | 85 | 87 | 95 | 64 | 80 | 82 | 58 |
| CR | 2 | 6 | 9 | 2 | 5 | 9 | 11 | 8 |
| MN | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 |
| PV | 14 | 3 | 0 | 0 | 14 | 1 | 1 | 5 |
| VI | 2 | 0 | 0 | 0 | 7 | 1 | 2 | 1 |
| BG | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| MI | 0 | 3 | 4 | 2 | 10 | 7 | 4 | 28 |
| Totale | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

E allora, se il fenomeno dell'allontanamento dalla possibilità di possedere un'abitazione è così evidente nella nostra provincia, come sarà la situazione in realtà italiane sicuramente meno fortunate e ricche della nostra?



Da un altro punto di vista questa tendenza è confermata dalla pressante richiesta di alloggi in affitto, nella modalità a "canone moderato", segno quest'ultimo di un disagio sociale emergente al quale le pubbliche autorità, a tutti i livelli territoriali, non riescono a fornire risposte adeguate, così come non riescono a fornire agli operatori che fossero interessati e disposti ad agire in tale nuovo contesto, strumenti legislativi e fiscali capaci di generare un meccanismo virtuoso che consenta di sviluppare iniziative sostenibili e in grado di fornire risposte concrete ad un fenomeno che ormai assume proporzioni drammatiche.

La capacità di avvicinarsi all'abitazione in proprietà si concentra nelle fasce di età comprese tra 26 e 35 anni, con una quota media che sfiora, negli otto anni considerati, il 37% del totale, seguita dalla fascia degli assegnatari di età compresa tra 36 e 45 anni. Questi ultimi sono passati, dal 1998 al 2005, da una percentuale del 23% nel 1998, a quella più consistente del 28% nel 2005. Dinamica contraria hanno evidenziato le assegnazioni ai giovani di età fino a 25 anni. Queste ultime, in otto anni si sono dimezzate, passando dal 24% del 1998 all'11% del 2005. In crescita sono anche le assegnazioni effettuate ai soci ricompresi nelle fasce di età fino a 65 anni.

Composizione % delle assegnazioni distinte per classi di età

| Classi di età | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 18 - 25 | 24 | 17 | 16 | 20 | 13 | 12 | 12 | 11 |
| 26 - 35 | 37 | 44 | 43 | 42 | 51 | 48 | 46 | 37 |
| 36 - 45 | 23 | 25 | 22 | 27 | 23 | 27 | 21 | 28 |
| 46 - 55 | 9 | 7 | 11 | 9 | 8 | 9 | 13 | 14 |
| 56 - 65 | 5 | 5 | 7 | 2 | 4 | 4 | 6 | 8 |
| Oltre | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 | 0 | 3 | 2 |
| Totale | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Tale andamento probabilmente rispecchia, da un lato, la minore capacità di risparmio dei giovani dovuta al fenomeno del ritardato approccio al mondo del lavoro oltre che ad una maggiore propensione degli stessi alle spese più voluttuarie legate alla cosiddetta "qualità della vita"; dall'altro lo spostamento in avanti del momento in cui si formano le famiglie e quindi sorge, almeno in Italia, il bisogno della ricerca di una maggiore stabilità sociale collegata anche alla proprietà della casa di abitazione.

Il progressivo deterioramento delle capacità di reddito delle famiglie, soprattutto di quelle a reddito fisso, è poi riscontrabile anche dalla dinamica delle adesioni alle iniziative di cooperativa osservate dal punto di vista della categoria professionale del socio sottoscrittore. La fascia di Soci rappresentata dalla categoria "operai" è andata progressivamente contraendosi (dal 35% del 1998 al 18% del 2005) a favore di quella rappresentata dagli "impiegati" che è passata dal 30% del 1998 al 44% del 2005. Presenze in aumento sono poi quelle dei "liberi professionisti" e dei "dirigenti", praticamente assenti negli anni precedenti.

Composizione % delle assegnazioni per categoria professionale

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Dirigente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Impiegato/a | 30 | 31 | 34 | 38 | 43 | 37 | 31 | 44 |
| Imprenditore | 1 | 1 | 0 | 2 | 2 | 1 | 0 | 1 |
| Lavoratore autonomo | 18 | 19 | 18 | 23 | 18 | 20 | 18 | 16 |
| Libero professionista | 3 | 1 | 1 | 2 | 5 | 6 | 6 | 5 |
| Militare | 0 | 4 | 2 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Operaio/a | 35 | 31 | 30 | 26 | 21 | 24 | 30 | 18 |
| Pensionato/a | 5 | 4 | 5 | 2 | 2 | 2 | 5 | 7 |
| Religioso/a | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Altro | 8 | 8 | 10 | 6 | 8 | 7 | 9 | 9 |
| Totale | 100 |

Un dato che è poi in costante aumento, è quello relativo alla quota finanziata con un mutuo bancario e la durata dell'impegno. Il fenomeno è favorito dall'andamento dei tassi di interesse gravanti sui mutui, mai così bassi negli ultimi anni, che si correla alla decisione di molte famiglie di smettere di pagare un affitto e che preferiscono accollarsi un mutuo, anche sopportando grandi sacrifici.

La soglia di quota mutuata è oramai prossima, mediamente, al 75% del costo dell'alloggio e la durata del finanziamento si è spostata dai tradizionali 10 anni ai 20 anni. In costante aumento è anche la componente del mutuo al 100% con durata fino a 30 anni. Tale fenomeno viene correlato al livello raggiunto dagli affitti a canone libero, che spesso si avvicina al valore della rata di mutuo.

Un dato significativo è anche quello che evidenzia la suddivisione dei soci assegnatari. Ad una progressiva contrazione dei nuclei familiari esistenti, si correla un incremento del-

le abitazioni assegnate alle "femmine" ed ai "maschi" non ancora inseriti in un nucleo familiare tradizionale. Se appaiamo questo dato a quello dell'età media degli assegnatari, si può notare come il fenomeno dei "singles" sia oramai una realtà anche per le nostre Cooperative.

Composizione % delle assegnazioni distinte per maschi/femmine/coppie

| 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| M | 24 | 24 | 24 | 25 | 28 | 27 | 33 | 26 |
| F | 14 | 17 | 24 | 21 | 22 | 17 | 18 | 22 |
| C | 61 | 59 | 52 | 54 | 50 | 57 | 49 | 53 |
| Totale | 100 |

Ciò potrebbe comportare una revisione di alcuni dei principi sui quali si è fino ad ora fondata l'impostazione progettuale cui si è ispirata l'attività delle Cooperative La Famiglia: pensare a soluzioni abitative che, in quota parte, superino il concetto della famiglia tradizionalmente intesa (padre, madre e figli), a favore di nuclei familiari con composizioni differenziate per numero ed età.

Le osservazioni statistiche che ho in precedenza analizzato, rilevano come sia sempre necessario porre la massima attenzione alle evoluzioni del costume, delle condizioni sociali e delle dinamiche familiari, ciò per rendere efficace la presenza delle Cooperative La Famiglia in un percorso evolutivo che, tuttavia, deve essere coerente con i principi ispiratori del movimento marcoliniano. In tale ottica tutte le forze presenti nelle Cooperative e nel Consorzio Centro Studi La Famiglia, si applicano con costante e profondo impegno.

