

La Fondazione Marcolini intende camminare insieme a tutti i soggetti pubblici “non profit” impegnati a risolvere il problema della casa e dell'affitto, e le esperienze avviate stanno già riscontrando grande interesse. Nelle case alloggio della Fondazione vengono ospitate più di 2.000 persone su base annua e tra queste circa 300 “singles” trovano un alloggio per un periodo abbastanza lungo

Da gennaio 2010 la Fondazione Padre Marcolini disporrà, presso il complesso di Viale Caduti del Lavoro, oltre a n. 110 posti letto con bagno e doccia al piano, di 20 camere singole con bagno e di 4 nuovi minialloggi da offrire in affitto a persone e a nuclei familiari che ne hanno bisogno. Tutto qui? La sproporzione dell'offerta rispetto alla fame di affitto presente nella società e alla vastità del fenomeno degli sfratti sembra abissale. La sproporzione è evidente anche nei confronti di una certa disponibilità di alloggi offerti in affitto dagli enti istituzionali (più di 7.000 da parte di Comune e ALER) o da fondazioni *non profit* come la Congrega della Carità apostolica (più di 400). Una volta però che questo *stock* è saturato, il flusso di alloggi che si rende disponibile su base annua scende sotto il 10%. Ecco allora la scelta della Fondazione Marcolini di contribuire a potenziare, ma soprattutto a diversificare l'offerta. Non basta più dare ai Soci delle Cooperative case popolari in proprietà e non è sufficiente aumentare il numero delle case in affitto; occorre dar vita ad alloggi flessibili nelle dimensioni e nella durata, dati in uso per 12 o 24 mesi,

per far fronte alle diverse emergenze abitative.

L'*housing* sociale è un termine che riassume il tentativo di qualificare l'offerta di alloggi mettendo a disposizione nuove unità abitative a favore di quelle persone che, escluse per ragioni di reddito dall'accesso all'edilizia residenziale pubblica, non sono tuttavia in grado di sostenere i costi del libero mercato dell'affitto. L'argomento è di grande attualità, sostiene Paola Meardi sulla rivista "Aggiornamenti Sociali", poiché nel nostro Paese la questione abitativa è fra i temi «caldi» dell'agenda politica: il mercato delle costruzioni, nell'ultimo decennio, ha realizzato quasi esclusivamente alloggi destinati alla vendita, in un contesto in cui l'accesso ai mutui ha rappresentato un investimento vantaggioso rispetto alla spesa per gli affitti.

Sempre Paola Meardi - responsabile dei progetti di *housing* sociale in ABCittà - sostiene che il progressivo ritiro del settore pubblico dagli investimenti immobiliari a fini sociali (dal 1984 al 2005 si è passati da volumi di edilizia agevolata attorno al 20% sul totale degli immobili edificati in Italia ad appena il 3,9%) e la bolla speculativa del mercato immobiliare che ha toccato insieme vendita e locazioni, hanno contribuito non poco ad allargare l'area del disagio, sbarrando o rendendo impervio l'accesso alla casa a vaste categorie di persone (giovani coppie, pensionati, famiglie monoparentali, ecc.).

L'uno è il capo dei mille

I primi 4 minialloggi della Fondazione Marcolini

Franco Gheza



La richiesta di abitazioni in affitto non riguarda solo persone in condizioni di emarginazione, ma anche fasce di ceto medio (pensionati, coppie monoreddito, ecc.), senza dimenticare le esigenze abitative di chi è costretto a muoversi dalla propria casa per lavoro o per cure mediche. Di fronte al bisogno di alloggi sociali, l'*Istat* rileva che le assegnazioni in Italia soddisfano appena l'8% delle domande.

Per quanto riguarda poi il reddito delle fasce deboli della popolazione è necessario affrontare il problema all'interno delle politiche di *welfare*. Non manca qualche inizio significativo che vede protagonista la nostra stessa Fondazione. Si tratta di un accordo già sottoscritto tra l'Amministrazione Comunale di Brescia e la Fondazione Marcolini per l'inserimento nelle proprie "Case alloggio" di dieci persone seguite dai servizi sociali del Comune.

Le sinergie tra pubblico e privato sono volte ad estendere l'affitto sociale e affiancare quindi l'offerta di abitazioni ad altre misure, come il sostegno finanziario all'affitto e i programmi mirati di reinserimento sociale a livello di quartiere. Si tratta di integrare

misure abitative e misure sociali, lavorando sull'intreccio tra la povertà abitativa e le altre forme di povertà e disagio. La logica del «progetto locale integrato» - sostiene ancora Paola Meardi - prevede un approccio multidimensionale, intersettoriale e partecipativo, capace di rompere i circoli viziosi dell'esclusione e di avviare processi di re-inclusione, lavorando sulla ricomposizione del tessuto sociale locale.

A livello nazionale, il problema dell'emergenza abitativa ha aperto un confronto per la programmazione tra Governo, Regioni, Comuni e attori interessati. La Legge 8 febbraio 2007, n. 9, "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali", definisce le modalità per sospendere le procedure esecutive di sfratto per i nuclei più fragili, mettendo a disposizione le risorse per progetti speciali.

Pur mantenendo la centralità del settore pubblico, l'*housing* sociale non può che coinvolgere anche gli operatori e le risorse del mercato e della società civile: l'innovazione richiede soggetti capaci di coordinarsi e creare offerte flessibili.

Molte fondazioni di origine bancaria

da anni si sono attivate cercando di sperimentare possibili forme di intervento. Nel 2004 la Fondazione Cariplo ha costituito la Fondazione *Housing* Sociale (FHS), alla quale partecipano anche la Regione Lombardia e l'Anci (Associazione Nazionale Comuni Italiani) Lombardia. Essa eroga contributi a fondo perduto e propone attività di investimento etico, finalizzate a offrire soluzioni abitative a costi calmierati, in collaborazione con altri investitori istituzionali. In questa direzione può essere molto utile il coinvolgimento attivo degli abitanti nella soluzione dei loro problemi. Gli esperti di processi partecipativi possono contribuire alle politiche di *housing* sociale con competenze specifiche: affiancandosi agli interventi legislativi ed edilizi nella definizione dei criteri di accesso all'edilizia convenzionata; predisponendo con i soggetti attuatori e i gestori un percorso di inserimento delle nuove famiglie che faciliti la conoscenza reciproca e l'integrazione nel quartiere; coinvolgendo gli abitanti anche in alcune fasi di progetto; gestendo il regolamento di buona convivenza e gli spazi comuni.

Per saperne di più

«Il mestiere di vivere: l'abitare sociale», interventi di Rabaiotti G., Urbani S., De Albertis C., Influssi F., Canaia L., *Dedalo*, 2 (2007).

Tosi A. (ed.), *Verso l'edilizia sociale. Le politiche abitative in Lombardia tra nuovi bisogni e ridefinizione dell'azione pubblica*, Guerini e Associati, Milano 2003.

Meardi P., *Gli stranieri per casa. Storia di un progetto di inte-*

grazione, Terre di Mezzo, Milano 2005.

Rabaiotti G., «Nuovi progetti abitativi nelle città: comunità insediate e popolazione anziana», in Micheli G. A. (ed.), *La questione anziana. Ridisegnare*

le coordinate di una società che invecchia, Franco Angeli, Milano 2004.

www.housingsociale.it
e www.fhs.it.