

Anche abitare è diventato difficile

di **Walter Nanni**



Rapporto Caritas - Siset Cisl sul disagio abitativo in Italia, acuito dal lungo periodo di crisi. I problemi si sono ramificati in gruppi sociali e territori non connotati da grave marginalità. L'intervento pubblico è poca cosa: raccomandazioni per migliorarlo

Era il bene rifugio. In senso metaforico e letterale. Il luogo dove proteggere e allevare affetti e progetti. Il patrimonio più importante di una famiglia, spesso esito dei sacrifici e dei risparmi di una vita. Ora, è diventato (vedi *Italia Caritas* del marzo 2014) un "bene disagio", fonte di preoccupazioni sempre più acute, in molti casi occasione di dissesto di finanze ed esistenze.

La casa, per gli italiani, complici i durissimi anni di crisi che stiamo provando (con alterne fortune) a metterci alle spalle, da elemento di rassicurazione si è trasformata in fattore di apprensione. Onorare mutui, pagare affitti e saldare utenze è divenuto un esercizio sempre più affannoso per tutti, drammatico per molti. E sfratti e pignoramenti hanno costituito, negli ultimi anni, l'oggetto di grafici in costante impennata verso l'alto.

Di questo panorama di dissesto (l'altra faccia - sociale ed esistenziale - del profondo baratro finanziario e operativo in cui è sprofondata il mercato immobiliare), rende conto *Un difficile abitare*, il rapporto (Edizioni



ROMANO SICILIANI

Lavoro) che viene presentato a novembre da Caritas Italiana, Siset (sindacato inquilini) e Cisl nazionale. Il volume riporta i risultati di un'indagine nazionale sui problemi abitativi che caratterizzano le persone che si rivolgono ai centri di ascolto Caritas e agli sportelli Siset nell'intero territorio nazionale. E offre, alla luce delle statistiche pubbliche disponibili, un'ampia disamina sui mali che affliggono il

"pianeta-casa" in Italia. Concludendosi con proposte concrete, rivolte a interlocutori pubblici e privati.

Superata la soglia dell'emergenza

Il disagio abitativo, nelle sue diverse configurazioni e nei suoi differenti livelli di intensità, ha raggiunto e superato, nella penisola, la soglia dell'emergenza sociale. Il difficile accesso

La casa si mangia un terzo del reddito degli italiani

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE NEL PRIMO TRIMESTRE 2015 (RISPETTO ALLO STESSO PERIODO 2014)

- Compravendite: -3,4%
- Transazioni nel segmento abitativo: -3%

LA SOFFERENZA ECONOMICA E IL CARO AFFITTI

- A livello nazionale, il rapporto tra spesa media mensile per l'abitazione e reddito medio mensile è **13,3%**. Tra le famiglie in affitto, tale valore raggiunge il **30,8%** (nel 2004 era **26,9%**);
- A livello europeo (Ue a 28) l'incidenza delle spese per l'abitazione sul reddito disponibile è **26,2%**. In Italia valori di disagio superiori: **33,5%** (il valore più elevato si registra in Romania, con **76,3%**; quello più basso in Finlandia, **11,8%**).

GLI SFRATTI

La situazione è sempre più drammatica. I provvedimenti esecutivi di sfratto emessi nel 2014 sono stati **77.278**, di cui **3.433** per necessità del locatore, **4.830** per finita locazione e **69.015** per morosità e altra causa. Nello stesso periodo le richieste di esecuzione sono state **150.076** e gli sfratti eseguiti **36.083**. Rispetto al 2013: provvedimenti di sfratto emessi +5%, richieste di esecuzione +14,6%, sfratti eseguiti +13,5%.

IL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

In Italia, nel patrimonio gestito dagli ex Iacp abitano circa **2 milioni** di persone, spesso in situazioni di estrema fragilità sociale:

- **140 mila** persone disabili;
 - **600 mila** anziani ultra65enni;
 - **130 mila** immigrati extracomunitari;
 - il **34%** delle famiglie residenti ha redditi sotto i **10 mila euro** annui;
- Ben **650 mila** sono le domande di alloggi Erp in attesa di esecuzione.

Fonti: Agenzia delle entrate, Istat, Eurostat, ministero dell'interno, Federcasa.

L'ALLOGGIO, UN CRUCCIO

La ricerca di un affitto da parte di una giovane coppia: più che trovarla, la casa, in Italia, oggi è difficile mantenerla. Nella pagina a sinistra, striscione contro gli sfratti, sempre più diffusi

Tabella 1. Intervistati Caritas-Siset per tipo di misura socio-assistenziale fruita

	PERSONE	% BENEFICIARI DI ALMENO UNA MISURA (236)	% SUL TOT. DEL CAMPIONE
Fondo sociale affitto	106	45,1	10,6
Fondo sociale Erp	32	13,6	3,2
Sospensione mutuo	11	4,7	1,1
Fondo sostegno morosità incolpevole	6	2,6	0,6
Altre misure	93	39,6	9,3
Totale	235*	100,0	23,5

* il totale si riferisce alle persone che fruiscono di una o più misure

alla casa e l'impossibilità di condurre la propria esistenza in condizioni abitative dignitose ha rappresentato uno tra i problemi più gravi nello scenario dell'Italia della crisi economica, determinando fenomeni crescenti di marginalità ed esclusione sociale, per un numero crescente di persone e famiglie, italiane e straniere.

Sempre di più, negli ultimi anni, i costi dell'abitare hanno inciso pe-

santemente nella gerarchia dei consumi delle famiglie, soprattutto quelle con reddito medio-basso, costituendo tra l'altro un freno per la crescita del paese. Il problema della mancanza e dell'inadeguatezza degli alloggi si è aggravato anche a causa della mancanza di risorse e risposte nel settore dell'housing sociale: sempre meno consistenti, infatti, appaiono le risorse destinate all'edilizia re-

sidenza pubblica e al sostegno delle famiglie con basso reddito, così come è apparso inconsistente il sistema del sostegno pubblico all'affitto.

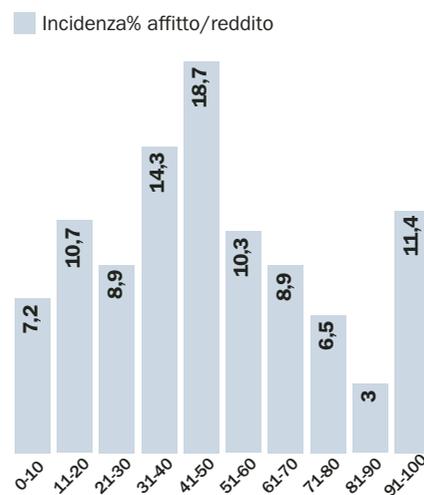
L'unità di indagine è stata costituita da un campione di mille utenti degli sportelli Sicut e dei centri di ascolto Caritas, ubicati in quindici città e aree metropolitane del paese. L'indagine non si è soffermata in modo specifico sui fenomeni di esclusione abitativa, quanto su situazioni più sommerse, ma non per questo meno rilevanti, di sofferenza abitativa "media", che coinvolgono persone e famiglie "normali", in territori non necessariamente connotati da grave marginalità socio-economica. Non sono state incluse nella rilevazione le situazioni di grave esclusione abitativa: persone senza dimora, nomadi, profughi e sfollati ospiti di strutture e alloggi di emergenza, ecc.

L'identikit del disagio

La mappa del disagio che emerge dall'universo dei servizi Sicut-Caritas è caratterizzata dai seguenti tratti:

- quasi il 70% degli intervistati risiede in una casa o appartamento in affitto; le famiglie che vivono in casa di proprietà sono il 13%;
- le soluzioni abitative con caratteri di apparente provvisorietà, che riguardano tutti coloro che vivono in stanze singole e singoli posti letto, raggiungono l'8,5% degli intervistati, quota non trascurabile;
- l'11,1% delle persone che hanno dichiarato di vivere in affitto sono prive di contratto; al 26,6% non viene rilasciata alcuna ricevuta; al 32,6%, viene rilasciata una ricevuta sottostimata, non equivalente all'ammontare reale della rata di affitto;
- il 46,2% degli intervistati ha dichiarato almeno un problema legato al territorio. Il più segnalato è la criminalità (45,2% delle perso-

Grafico 2. Peso dell'affitto sul reddito mensile delle famiglie centri ascolto Caritas - sportelli Sicut [% di persone]



UN DISAGIO SULLA TESTA
La casa è un diritto: ma sempre più messo in discussione. Fino a finire (foto sotto) in un drammatico cartone....



ne, 21,7% dei problemi segnalati). Seguono i problemi relativi alla mancanza o carenza di aree verdi (35,9%) e di collegamenti (28,8%). Il 49,8% degli italiani ha indicato almeno un problema nella zona di residenza, contro il 38,4% degli stranieri;

- a livello generale, quasi la metà del campione vive in abitazioni definite "strutturalmente danneggiate" (47,3%). Una quota poco inferiore (43,5%) vive in case o alloggi ritenuti di "ridotte dimensioni"; il 20,4% denuncia la "mancanza di luminosità dell'abitazione";

“ L'11,1% delle persone che vivono in affitto sono prive di contratto; al 26,6% non viene rilasciata alcuna ricevuta; al 32,6% viene rilasciata una ricevuta sottostimata, non equivalente alla rata di affitto ”



- la metà delle persone che si rivolgono ai due enti dichiara di incontrare grandi difficoltà nel pagare l'affitto, la rata di mutuo o le spese condominiali di gestione e mantenimento dell'abitazione. Nel caso degli utenti Caritas, tale quota giunge al 68,7%;
- l'indice calcolato dalla Banca d'Italia afferma che una famiglia si colloca in situazione di potenziale sofferenza economica se il peso dell'affitto o mutuo supera il valore-soglia del 30% sul totale del reddito. Nel caso degli utenti Caritas e associati Sicut, la quota di disagio calcolata sulla base di tale valore-soglia mensile giunge al 73,2% delle persone che vivono in affitto e al 71,4% di coloro che stanno pagando la rata del mutuo;
- a livello generale, il 16% del cam-



VICENZA

Affitti sociali, per prevenire il disagio alleanza con comuni e proprietari

A Vicenza la questione del disagio abitativo è da tempo nell'agenda di Caritas: prima, già una quindicina di anni fa, con la creazione dell'Agenzia sociale per la casa (per informare, soprattutto gli stranieri, sulle modalità di scelta dell'abitazione); poi con progetti di housing sociale e, da settembre 2014, con gli affitti sociali. Di cosa si tratta? Di un accordo tra Caritas, prefettura e comuni (23, tra cui il capoluogo, quelli finora aderenti, e 13 quelli che hanno attivato almeno un progetto di sostegno), con la collaborazione di Cgil, Cisl e Uil, per prevenire e, nel caso, sanare situazioni di difficoltà nel sostenere i costi dell'affitto a causa di una riduzione del reddito da lavoro; difficoltà che, aggravandosi, potrebbero sfociare in procedure di sfratto.

Il progetto fa bene a tutti: agli inquilini, che vedono ridursi se non dimezzarsi il canone di locazione, con l'erogazione di un contributo di sei mesi (rinnovabili per altri sei) fino a un massimo di 250 euro mensili, il 60% a carico del comune competente e il 40% a carico della Caritas; ma anche ai proprietari degli appartamenti, che, riducendo il canone, pagano le tasse su quanto effettivamente percepiscono ed evitano di sostenere i costi legali delle (lunghe e incerte) procedure di sfratto, diventando parte attiva di una rete che dà una mano alle famiglie costrette a morosità incolpevoli. I primi dati sono incoraggianti: 42 i percorsi di sostegno per persone e famiglie avviati fino al luglio scorso.

«Il progetto - spiega uno dei coordinatori, Stefano Osti - è inserito in un più ampio servizio diocesano, da cui è emerso che, tra i tanti bisogni, quello della casa è il principale. Stiamo provando ad avere un approccio diverso, facendo rete e coinvolgendo direttamente i comuni. Non è invece facile trovare proprietari sensibili alla questione del disagio abitativo, ma la risposta è stata finora positiva. Non è un intervento di assistenzialismo passivo: è un progetto di responsabilità sociale e condivisione, in cui ognuno fa la sua parte. Il progetto non risolve tutti i problemi: ancora oggi in molti casi arriviamo solo nella fase finale, a un passo dallo sfratto. L'obiettivo è riuscire a intercettare per tempo le difficoltà abitative per prevenire tutto ciò». Come? «Aumentando il numero di proprietari, allargando la rete dei comuni coinvolti (in diocesi sono 110 in totale) e informando sempre più e meglio». [a.r.]

numerose (massimo 5 componenti), con figli minori e un basso livello di reddito. Più della metà degli sfrattati e pignorati (58,8%) vive in alloggi con "strutture danneggiate". Il 45,4% risiede in abitazioni considerate di "ridotte dimensioni" e il 32% vive in condizioni di sovraffollamento. Più rare, anche se non assenti, le situazioni di totale assenza di dotazioni igieniche, che riguardano comunque una persona su dieci (9,3%).

A fronte di un tale disagio, le risposte istituzionali appaiono deboli: solo il 23,5% del campione usufruisce di una o più misure socio-assistenziali nazionali o locali. La misura più diffusa, il Fondo sociale affitto, è stata fruita dal 10,6% del campione (45,1% di tutti coloro che ricevono un aiuto socio-assistenziale).

Un Piano per l'edilizia pubblica

Le proposte contenute nel rapporto *Un difficile abitare* si dividono in tre grandi blocchi. Anzitutto, nel capitolo "Dalla casa al welfare abitativo e urbano", vengono avanzate istanze di carattere generale "per l'abitare sociale e l'uso sostenibile del territorio". In secondo luogo, vengono delineati alcuni "obiettivi di politica nazionale per la casa". In particolare, vanno promossi:

- azioni di tutela di chi è soggetto a sfratti e di sostegno pubblico all'accesso alla locazione;
- un Piano per l'edilizia residenziale pubblica, finalizzato ad aumentare l'offerta accessibile; andrebbe realizzato tramite la prevalente costruzione e il recupero di alloggi pubblici a canone so-

ziale e di alloggi in affitto a canone sopportabile, ponendo al centro l'efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e la qualità insediativa;

- un Fondo nazionale per il welfare abitativo, con il quale ripristinare un flusso certo e continuativo di spesa da destinare a un Piano per l'edilizia residenziale pubblica e la rigenerazione urbana (il quale dovrebbe prevedere la costituzione di cabine di regia per migliorare l'accesso ai fondi comunitari e l'eliminazione di Imu e Tasi sul patrimonio degli alloggi sociali). È inoltre necessario prevedere che una quota del vasto patrimonio dismesso del demanio statale sia trasferita ai comuni, per formare una riserva di aree da destinare all'edilizia pubblica;
- una strategia pubblica d'azione sull'abitare, attraverso una legge quadro nazionale, che definisca i "livelli essenziali esigibili del welfare abitativo";
- un Osservatorio nazionale sulla casa, per monitorare fabbisogno ed emergenza abitativa;
- una riforma della legge sull'affitto (n. 431/98), finalizzata a una concreta riduzione dei canoni, prevedendo altresì una importante fiscalità di vantaggio che favorisca l'utilizzo della grande quantità di patrimonio invenduto e locazioni stipulate con "regimi speciali di canone concordato", da definire in accordi locali o integrativi. A tale azione andrebbe associata l'introduzione di una penalizzazione di carattere fiscale per le case sfitte o inoccupate;
- infine, una legge urbanistica d'indirizzo nazionale, per introdurre modelli di gestione basati su principi di "custodia del territorio" come bene pubblico, di salvaguardia della sostenibilità ambientale, di trasparenza e partecipazione nei processi decisionali.

“ Serve un Piano per l'edilizia residenziale pubblica, finalizzato ad aumentare l'offerta accessibile; dovrebbe porre al centro l'efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e la qualità insediativa ”

SICILIA

“Prima la casa”, una ricetta che non funziona solo nei casi estremi

Disagio abitativo? Ci sono uno slogan e una prassi per combatterlo: “Prima la casa”. In Sicilia, quasi due anni fa la Delegazione regionale Caritas e Fio.psd (Federazione italiana degli organismi per le persone senza dimora) hanno avviato un progetto pilota di *Housing First*, che vede cooperare 13 delle 18 diocesi della regione. Obiettivo: avviare una risposta nuova e pratica per le persone in difficoltà abitative, in un territorio quasi del tutto privo di strutture di bassa soglia. Il punto di partenza è lo stesso dell'*housing first* europeo: la casa come diritto fondamentale e inviolabile dell'uomo, da cui partire per poi sistemare tutto il resto.

Prima una mappatura delle risorse abitative del territorio e degli alloggi presenti ma non utilizzati; poi la creazione di una rete pubblico-privato per un cambio di rotta concreto sul fenomeno dell'esclusione abitativa. Oggi sono 145 le persone e 57 gli appartamenti coinvolti nel progetto: «Si conferma la validità dell'approccio *Housing First* – spiega Domenico Leggio, direttore della Caritas di Ragusa e vicepresidente del Network Italia HF di Fio.psd –, ovvero la possibilità che le persone, inserite in un percorso abitativo, possano essere seguite da operatori per risolvere anche altri problemi, come la mancanza di lavoro. Non basta trovare un alloggio: serve un più ampio (e personalizzato) percorso di accompagnamento e integrazione delle persone, facendo rete con le varie realtà del territorio. Noi lo stiamo testando e la cosa sta dando buoni frutti, anche inaspettati».

Il tutto – e qui sta la grande differenza rispetto al modello originario di *Housing First* – concentrandosi sulle famiglie e sul disagio abitativo medio, più che sui casi di marginalità sociale estrema (*homeless*). Ma come è cambiata la richiesta di casa negli ultimi anni? «In passato – spiega Leggio – il problema alloggiativo riguardava situazioni conclamate di “povertà ereditata”, ovvero persone e famiglie portatrici di stili di vita sbagliati, tramandati di padre in figlio: penso, per esempio, al mancato pagamento del canone di una casa popolare, non per necessità ma per “consuetudine”. Ora lo scenario è mutato radicalmente, soprattutto negli ultimi quattro anni: tante famiglie che, prima della crisi, non avevano problemi, hanno perso la casa perché, perdendo il lavoro, non sono riuscite più a pagare l'affitto o la rata del mutuo. E così anche tanti pensionati, cui l'assegno mensile non basta. Tutto ciò continua e il problema più grande è che in Sicilia, come a livello nazionale, mancano adeguate politiche di edilizia popolare».

[a.r.]

Alloggi recuperati, canoni sostenibili

L'ultimo grande blocco di azioni va sviluppato a livello di regione e territorio. In particolare:

- sono indispensabili processi locali di definizione dei piani urbanistici, per aumentare l'offerta accessibile e in primo luogo lo stock di alloggi sociali;
- occorre salvaguardare il servizio e

reformare il patrimonio di edilizia residenziale, con il fine di promuovere normative quadro, in coerenza con le funzioni di protezione e di coesione sociale;

- infine, progettare censimento e recupero degli alloggi pubblici e privati sfitte o inoccupati, da avviare all'assegnazione, bloccando i piani di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e promuovendo accordi con gli operatori, comuni e regioni. Le abitazioni recuperate andrebbero destinate alla locazione con canoni sostenibili, a fronte di un sistema di garanzie pubbliche, anche tramite le Agenzie locali per la casa.