

CASE SENZA ABITANTI E ABITANTI SENZA CASA

Approfondimenti sul disagio abitativo



INTRODUZIONE

Il 29 settembre 2008, presso la sede di Caritas Ambrosiana, è stato presentato il Settimo rapporto sulle povertà nella diocesi di Milano.

Oltre all'ormai consueta lettura dei dati raccolti nel 2007 dai centri di ascolto e dai servizi del campione diocesano, quest'anno il rapporto – il cui titolo completo è "Case senza abitanti e abitanti senza casa" – presenta un approfondimento sul disagio abitativo.

Proprio a partire da questo tema proponiamo un nuovo numero di Osservatorio news, che riporta gli interventi al convegno di Felice Scalvini¹ e di Giuseppe Sala², che offrono interessanti spunti di riflessione, facendo emergere i nodi critici della questione abitativa e dando anche qualche idea di percorsi possibili per affrontarla.

¹ Presidente della Fondazione Cariplo Housing Sociale.

² Fondazione San Carlo.

EMERGENZA ABITATIVA IN DIOCESI DI MILANO: COMMENTO AI DATI DEL SETTIMO RAPPORTO DELL'OSSERVATORIO

Felice Scalvini

La mia presenza in quest'occasione non è in qualità di esperto, ma, passatemi il termine forse un po' desueto, di "militante". Di una persona che non si rassegna a che le cose vadano come stanno andando e pensa che si debba fare qualcosa di concreto per cambiarle. E di conseguenza agisce. Poi, nel fare la propria parte ciascuno cerca di mettere a frutto i talenti che il buon Dio gli ha dato: c'è chi fa politica, chi fa comunicazione, chi si spende in prima linea, e così via. Per quel che mi riguarda ho passato molto tempo della mia vita a inventare e far partire nuove organizzazioni, nuove strutture in grado di affrontare problemi di carattere sociale. Nell'ultima stagione, seguendo un percorso che precedentemente, attraverso altre esperienze, mi ha portato su diversi fronti – dalla cooperazione sociale, all'impresa sociale, alla finanza etica, alle fondazioni grant making, e così via – sono approdato all'housing sociale. È a partire da questa esperienza – quella della Fondazione Housing Sociale – ancora una volta di carattere innovativo e operativo, che svilupperò, in questa sede, alcune considerazioni.

Nell'affrontare i problemi sociali, ho sempre ritenuto, in via di estrema semplificazione, che la vita di qualsiasi persona sia caratterizzata da una sorta di quadrilatero, che richiede di essere presidiato adeguatamente e gestito nel modo più opportuno, col rischio altrimenti di trovarsi in situazioni di disagio e di emarginazione. Quattro parole, anzi, quattro verbi segnano questo quadrilatero: conoscere, relazionarsi, lavorare, abitare. Gli anni spesi ad occuparmi di situazioni di disagio e di marginalità mi

L'emarginazione è il risultato di un processo che mina la capacità delle persone di relazionarsi, di conoscere, di avere un lavoro e di abitare

hanno portato alla convinzione che a queste quattro parole sia riconducibile lo spettro intero dei deficit individuali e, di riflesso, dell'azione sociale volta a colmarli. E questo su qualsiasi fronte: quello dell'handicap fisico, del disagio psichico, dell'emarginazione sociale e così via. Operare per garantire opportunità di vita buona, significa, in ultima analisi, cercare di creare per tutti e per ciascuna persona la possibilità di avere una base adeguata di conoscenza, una capacità di relazionarsi – quella che a volte va in crisi per difficoltà anche sanitarie, psicologiche, comportamentali, di dipendenze, di usi, di abusi, e così via –, di avere un lavoro e infine di abitare, cioè di avere un luogo dove costruire un proprio spazio, in cui segnare, con un sufficiente grado di autonomia, la propria identità.

Nelle mie precedenti esperienze mi sono molto occupato, e per certi versi continuo ad occuparmi, attraverso le diverse forme dell'imprenditoria sociale, del supporto al relazionarsi, ed al conoscere ed anche al lavorare, soprattutto attraverso la promozione delle cooperative di inserimento lavorativo. Ora, attraverso la Fondazione Housing sociale, lo sforzo si è esteso anche all'abitare. Il perché è molto semplice: le quattro dimensioni sono tra loro profondamente correlate. Il disagio su un fronte può rendere critici anche gli altri, determinando una spirale negativa, così come, al contrario la soluzione può attivare una dinamica positiva anche delle altre dimensioni. Questa credo sia l'esperienza di tutti gli operatori sociali: senza una risposta multidimensionale risulta difficile garantire il duraturo recupero e reinserimento delle persone uscite da condizioni di difficoltà.

1. Housing sociale: una nuova risposta al problema dell'abitare

Veniamo così all'abitare. Quale quadro ci si presenta oggi?

Innanzitutto mi pare positivo il nuovo lessico adottato per

individuare il problema e qualificare le diverse soluzioni messe in campo. Non sono innamorato dei termini inglesi, ma la definizione di "housing sociale", che abbiamo importato e che solamente 4-5 anni fa era pressoché ignorata, mentre ora è divenuta di uso comune, mi pare rappresenti un significativo progresso. Questo perché la discontinuità linguistica segnala, in questo caso, la ricerca di una nuova modalità di risposta. Non si tratta di un fatto irrilevante, perché spesso mutare il nome alle cose significa mutare anche la prospettiva.

Quali termini si usavano sino a qualche anno fa per definire il problema abitativo e le relative risposte? Sul fronte pubblico si parlava di edilizia popolare, su quello privato di edilizia convenzionata, in forma cooperativa o no. Il richiamo esclusivo, anche nel lessico, era dunque all'edificare, non all'abitare. Questa è stata l'esperienza degli anni Cinquanta, Sessanta, Settanta: la costruzione dei grandi quartieri, con le soluzioni, ma anche i problemi e i limiti che conosciamo.

Oggi usando il termine di housing sociale, si tende ad evidenziare una prospettiva multidimensionale, che implica non solo la costruzione di un edificio, ma piuttosto la messa a disposizione di un luogo dove abitare a condizioni, in contesti e con la possibilità di avere relazioni tendenzialmente di segno positivo o comunque accettabile, che permettano alle persone di esprimere le loro potenzialità. In Italia siamo all'inizio, ma basta navigare su Internet, seguendo il termine "social housing", e si scopre un universo di esperienze e di approcci vari ed interessanti, un po' dappertutto, in giro per il mondo: dalla Gran Bretagna agli Stati Uniti, dal Sud Africa all'Olanda. Proprio in Sud Africa abbiamo scoperto che esiste una fondazione che si chiama come la nostra, "Social Housing foundation". Non abbiamo copiato il nome, li abbiamo scoperti dopo. Probabilmente riusciremo a farli venire in Italia tra qualche mese, in occasione di un convegno che stiamo organizzando. Questa fondazione rappresenta una delle più interessanti esperienze di intervento in questo

Abitare "bene" in una casa inserita in un contesto di relazioni positive: questa la prospettiva dell'housing sociale

settore.

Quindi, questo termine “housing sociale” incomincia a definire, a livello globale, un insieme fatto di azioni, politiche, soggetti, attività, tutti proiettati a cercare di risolvere secondo una prospettiva tendenzialmente universalistica - perché questo rimane l'obiettivo - il problema del rendere disponibile alle persone una casa inserita in un contesto dove avere la possibilità di giocare positivamente le proprie potenzialità di vita e di relazione. Quindi non più semplicemente edificare, ma soprattutto creare luoghi dove “abitare bene”.

E qui emerge una prima questione da chiarire. Da noi si parla molto di “emergenza casa”, definizione che dà il senso dell'urgenza, ma rischia anche di creare l'idea dell'esplosione temporanea del problema. Ma siamo sicuri che il problema abitativo sia un'emergenza che con tre o quattro interventi – il piano casa del governo, un'iniziativa forte delle amministrazioni locali, la mobilitazione dei tradizionali operatori immobiliari, privati e cooperativi – si possa risolvere in tempi rapidi? Non lo credo affatto. Il problema della casa a Milano, in Lombardia e in Italia, è un problema di lungo periodo, che ci accompagnerà per molti anni. Le ragioni sono abbastanza evidenti, ma credo valga la pena di riconsiderarle rapidamente insieme.

Innanzitutto il trend demografico: noi siamo un paese la cui popolazione continua a crescere sia in termini assoluti sia, e ancor più, per numero dei nuclei familiari, anche in relazione all'arrivo degli immigrati da un lato e all'invecchiamento della popolazione dall'altro. Con ciò si determina un naturale aumento del fabbisogno abitativo, ed un suo cambiamento qualitativo.

Da uno studio dell'Università Bicocca è emerso che oggi in Lombardia – e così sarà almeno per i prossimi dieci anni - per ogni 100 persone che escono dalla vita attiva, cioè dal mercato del lavoro, solo 75 possono essere rimpiazzate dai residenti. Questo significa che nella nostra regione per tenere l'attuale livello di produzione mancano 25 persone

per ogni 100 persone che escono dalla vita lavorativa. Dove per produzione si intendono le fabbriche, ma anche i lavoratori dei bar, le assistenti domestiche, in generale chi è impiegato in un esercizio commerciale o in un servizio. Insomma, ci mancano 25 persone, che dovranno arrivare da altri territori. In misura significativa stanno arrivando di nuovo dal Sud, anche se si tratta di un'immigrazione diversa da quella degli anni Sessanta, ma, soprattutto e, direi, inevitabilmente, continueranno ad arrivare anche dai paesi stranieri. Se poi, a questa dinamica di puro rimpiazzo si aggiungerà anche un minimo e auspicabile sviluppo economico, con la creazione di nuova occupazione, l'arrivo di immigrati non potrà che aumentare ulteriormente, con un incremento della popolazione stimabile, nel prossimo decennio, di alcune centinaia di migliaia di unità, anche tenendo conto del rallentamento che la crisi in corso determinerà sul processo complessivo.

Questa è la dinamica demografica e con la demografia dobbiamo fare i conti. Soprattutto dovrebbero fare i conti i politici più avveduti e lungimiranti, anticipando ed orientando scelte e cercando di costruire consenso. La demografia ha un impatto straordinario sulle trasformazioni sociali interne ai singoli paesi, ed ha una sua inesorabilità. Per noi, in Lombardia, significa che siamo destinati a crescere come popolazione e, di conseguenza ad avere ancora a lungo un problema rilevante di fabbisogno abitativo, ben al di là di una temporanea “emergenza”.

Per quanto riguarda i profili più strettamente economici il problema è poi riconducibile all'effetto incrociato di due dinamiche. Da un lato l'aumento dei valori immobiliari e delle attese di rendimento degli investimenti, con conseguente lievitazione dei canoni di locazione. Dall'altro la stagnazione del reddito di gran parte delle famiglie, in particolare di quelle della fascia più bassa. La forbice si sta allargando a tal punto che, come emerge dalla vostra ricerca, vi è addirittura il problema di un certo numero di proprietari di casa che faticano a sopportare, col loro basso reddito, i costi relativi. Ma è soprattutto l'acquisizione, in

L'aumento del valore degli immobili e dei canoni di locazione e la contemporanea stagnazione del reddito delle famiglie rendono sempre più difficile acquistare o prendere in affitto una casa

In Italia il fabbisogno di manodopera immigrata è destinato ad aumentare e, di conseguenza, aumenterà anche la domanda di abitazioni

locazione ed ancor più in proprietà, di una nuova casa a rappresentare uno scoglio spesso quasi insormontabile. Mentre ancora vent'anni fa il reddito medio permetteva abbastanza facilmente di acquistare una casa, spesso attraverso lo strumento combinato della costruzione in cooperativa e dell'accesso a mutui agevolati, oggi l'operazione risulta proibitiva e la lievitazione dei canoni rende anche la locazione insopportabilmente onerosa rispetto al reddito ordinario di un sempre maggior numero di famiglie.

Questo è ciò che offre oggi il mercato. Per il futuro vedremo come andrà a finire, dopo gli sconvolgimenti degli ultimi mesi. In questo momento è veramente difficile formulare previsioni. Fino a qualche mese fa i mercati finanziari sembravano garantire rendimenti straordinari a tutti, ed era cresciuta l'attesa di rendimento anche degli investimenti immobiliari, con un conseguente aumento degli affitti. Può anche darsi che, in relazione alle dinamiche economiche generali, gli affitti nei prossimi anni tendano a ridimensionarsi, o comunque a crescere meno, ma, personalmente, non credo che sul libero mercato si creerà naturalmente una più facile accessibilità al bene-casa per le famiglie di reddito medio-basso.

Infine, non dobbiamo sottovalutare un ultimo elemento, che riguarda il miglioramento degli standard abitativi. La gente oggi è abituata ad avere case di migliore qualità, spazi più ampi e, di conseguenza, ha, giustamente, maggiori attese. Non bisogna sottovalutare questo aspetto: i bisogni crescono anche perché aumentano le aspettative, perché l'asticella della "normalità" si alza. Vi faccio un esempio molto concreto: mi capita di tanto in tanto di tornare nella vecchia cascina che frequentavo da bambino, andando in campagna dai nonni. Ricordo che a quell'epoca quella cascina mi sembrava enorme. Vi abitavano 40/45 famiglie, ciascuna con diversi figli. Oggi mi guardo intorno e mi chiedo come potesse vivere lì dentro tanta gente. Se oggi venisse ristrutturata, ampliata, venissero recuperate le volumetrie, i sottotetti, e così via, alla fine ci potrebbero stare sì e

no una quindicina di famiglie. Cambiano, giustamente, le attese e questo determina anche un aumento degli spazi necessari per vivere e, di conseguenza, dei costi relativi.

Quindi, come conseguenza diretta di queste considerazioni, il primo dato che vorrei assumessimo tutti è che il così detto "disagio abitativo" è un problema destinato ad assumere una dimensione ancora più rilevante e ad accompagnarci per un lungo periodo. Questo non significa che dobbiamo rinviare la soluzione nel lungo periodo, ma che dobbiamo certamente toglierci l'illusione di poterla trovare e attuare nel giro dei prossimi 3-4 anni. Personalmente tendo a credere che si tratti di una questione rispetto alla quale è necessario programmare azioni mirate ed adeguate per almeno i prossimi 15 anni.

Il disagio abitativo non è un'emergenza, ma un fenomeno destinato ad accompagnarci almeno per i prossimi 15 anni

2. Il ruolo del terzo settore

Se così è, allora il problema è: cosa fare a Milano, nella Diocesi ambrosiana, in Lombardia? Posto che i problemi del capoluogo lombardo non sono molto diversi da quelli di Brescia, di Bergamo o di Como. Personalmente, credo che sia importante compiere un'operazione che in altri ambiti dell'intervento sociale è riuscita: mettere in campo un terzo soggetto accanto allo Stato ed ai tradizionali operatori privati. Mi riferisco al "Terzo settore" ed alle organizzazioni che ne fanno parte.

Il "Terzo settore" è il soggetto che nel corso degli anni ottanta è entrato prepotentemente in campo nelle politiche sociali del nostro paese e le ha trasformate, partendo dal basso e muovendosi lungo la linea d'azione segnata dalle parole (conoscere, relazionarsi, lavorare) che proponevo in apertura. Ha affrontato i problemi del supporto al "conoscere", creando le strutture di sostegno e recupero per i disabili, le strutture per il recupero scolastico, le comunità alloggio per i minori e così via; ha affrontato il tema del relazionarsi, attraverso le comunità alloggio, le comunità terapeutiche, ecc.. Con le cooperative sociali

ha affrontato con successo la questione dell'inserimento lavorativo dei soggetti svantaggiati, esperienza che tutta l'Europa ci invidia.

Oggi è il momento in cui le organizzazioni di terzo settore sono chiamate a porsi seriamente il problema dell'abitare, perché così chiedono le trasformazioni sociali ed economiche e perché, in molti casi, senza un intervento di completamento su questo fronte possono risultare vanificati i risultati conseguiti negli altri ambiti.

La Fondazione Housing Sociale, di cui parlavo all'inizio del mio intervento e che qui rappresento, è nata per volontà di una grande realtà del terzo settore, la Fondazione Cariplo, che ha cercato di impostare un nuovo modo di affrontare la questione abitativa insieme alle non molte altre esperienze pilota nate in questi anni: la Fondazione San Carlo, Casa Amica di Bergamo, la Fondazione Cassoni, la cooperativa Dar-casa, la Caritas e le realtà che la contornano.

Incominciando a fare gli immobiliare sociali, cosa hanno scoperto tutti questi soggetti? Hanno scoperto che i fronti e i modi di operare sono molteplici e, di solito, tra loro complementari. Innanzitutto vi è quello dell'assistenza e dell'intermediazione, come emerge anche dalle interviste pubblicate sul rapporto presentato oggi, in cui viene sottolineato come la parte preponderante dell'intervento degli operatori dei centri di ascolto consista nell'insegnare alla gente come si fa un contratto, come si guardano gli annunci sul giornale, come si parla con un proprietario, come ci si presenta, come si dà una caparra, come evitare di farsi imbrogliare e così via: lavoro molto simile a quello delle agenzie immobiliari.

Poi vi è l'attività di recupero di immobili già disponibili da immettere sul mercato. Immobili di privati o di enti pubblici o dell'Aler, come per il progetto realizzato da Dar-casa, che sono stati acquisiti in locazione o comodato, ristrutturati e dati in locazione a famiglie e persone a basso reddito o problematiche.

Ci si è così messi a fare quello che normalmente è definito

property management, ed anche qui non sono mancate invenzioni e innovazioni. I lavori di ristrutturazione spesso hanno potuto godere dell'apporto di volontari, con significative riduzioni di costo; si sono studiati nuovi modi per far quadrare i conti sia degli immobiliare che dei condomini, ad esempio facendo pagare parte del canone non con denaro, ma con prestazioni, quali la pulizia delle scale o la manutenzione dell'impianto termico; si è fatto ricorso a strumenti di microcredito, nel quale la Fondazione San Carlo è maestra, rendendo possibile la gestione delle insolvenze, senza però premiare i morosi col rischio di far saltare rapidamente tutto il progetto, ma coniugando il rigore verso chi è insolvente con una grande capacità di accoglienza e di accompagnamento delle persone verso una corretta gestione delle loro risorse economiche.

C'è poi chi si è messo in moto per costruire ex novo, come Fondazione Cassoni, e per far ciò s'è impegnata a realizzare non solo muri, ma anche a progettare veri e propri quartieri dove la possibilità di "vivere bene" non sia affidata al caso o a drastici processi di selezione, ma divenga oggetto di uno specifico sforzo volto a favorire l'insediamento di un equilibrato mix sociale ed economico, che non escluda il disagio, ma non lo moltiplichi in contenitori ingestibili, come è avvenuto in troppi quartieri di edilizia pubblica.

Dall'insieme di queste esperienze emerge una grande vitalità e soprattutto la capacità di sperimentare e mettere in pratica meccanismi e strumenti originali di supporto alla gestione delle situazioni di disagio abitativo. Si sta compiendo un grande lavoro di innovazione e sperimentazione, che anche il vostro rapporto documenta molto bene.

Il fenomeno peraltro non è nuovo. Come già dicevo, nel corso degli anni settanta ed ottanta il mondo del terzo settore ha espresso una straordinaria capacità di sperimentazione e innovazione che ha cambiato il volto dei servizi sociali nel nostro paese. Si è trattato di una sperimentazione partita dal basso, secondo il modello dell'imprenditoria sociale spontanea, che ha avuto proprio

Le organizzazioni del Terzo settore svolgono attività molto diverse: dall'assistenza alla intermediazione, alla ristrutturazione di immobili, fino alla costruzione di nuovi quartieri

a Milano uno degli epicentri, che poi ha saputo proliferare e moltiplicarsi, definire modelli e standard organizzativi ed operativi, influire sulle politiche e sui processi legislativi.

3. Dal laboratorio alla produzione

E' importante che le esperienze vincenti del Terzo settore possano essere replicate in altri contesti e diventino vere politiche sociali

Questo è il passaggio richiesto oggi alle esperienze di housing sociale: bisogna passare dal laboratorio alla produzione – direbbero gli imprenditori lombardi -, bisogna che troviamo cioè il modo di industrializzare le modalità di intervento sino ad oggi testate con successo dalle esperienze pilota, rendendole replicabili, favorendone la diffusione, sino a farle diventare delle vere e proprie politiche sociali.

V'è da dire che qualche buon segnale si intravede: se avete letto il piano casa del Governo, vi sarà apparsa evidente l'influenza esercitata sulla sua impostazione e redazione da esperienze sul campo come quella della Fondazione Housing Sociale, a sua volta debitrice della collaborazione e dell'esperienza di tante realtà lombarde dell'housing sociale e della ricerca universitaria.

Questo episodio, a mio avviso, è la dimostrazione che se si costruiscono dei buoni strumenti sul fronte del privato sociale, se si studia, si approfondisce, si discute su come fare in modo che queste esperienze non rimangano sperimentazioni chiuse in laboratorio, ma divengano generalizzabili, se si hanno le idee chiare e si lavora sodo su queste ipotesi, alla fine si ottengono dei risultati.

In definitiva, c'è un problema di invenzione istituzionale, di approccio alla modernità, che oggi interpella più che mai il mondo del terzo settore, impegnandolo a capire come diventare protagonista a partire dalle esperienze innovative che ha saputo generare.

In concreto, se avete maturato presso i vostri Centri d'ascolto una buona esperienza su come si fa l'agente immobiliare sociale dovete/dobbiamo capire come far nascere "agenzie immobiliari sociali" in tutto il territorio

della diocesi, della regione, dell'Italia. Dobbiamo capire come accrescere e trasferire questo know-how, come modellizzarlo, con quali risorse.

Se abbiamo fatto l'esperienza di acquisire patrimoni presso proprietari pubblici e privati, e li abbiamo immessi nel circuito dell'Housing sociale, e dopo un po' di anni, abbiamo dimostrato che questi patrimoni, gestiti da qualcuna delle nostre organizzazioni, non si sono svalutati, ma, anzi, hanno preso valore e al tempo stesso hanno permesso una benemerita opera sociale, allora dobbiamo riuscire a moltiplicare le iniziative, per convincere un numero sempre maggiore di proprietari di patrimoni a credere nell'housing sociale

In sintesi, la riflessione che ho fatto dopo aver letto il vostro rapporto, è riassumibile in una domanda: come si può "industrializzare" e replicare n volte un'esperienza come quella della Fondazione Cassoni? E così le altre esperienze positive e ben riuscite di cui date conto?

Ciò di cui abbiamo bisogno è di attrezzarci per una nuova stagione di creatività, che è già presente in nuce nelle esperienze che vengono realizzate, ma che bisogna moltiplicare, strutturare, rinforzare, anche per poter arrivare a chiedere una politica pubblica diversa. Soprattutto, se il ragionamento che ho proposto è plausibile, bisogna chiedere alle pubbliche amministrazioni che lavorino molto di più a sostegno delle organizzazioni di terzo settore. È un cambiamento di prospettiva che è molto difficile far fare alla pubblica amministrazione, ma che in qualche modo è necessario. E non significa privatizzare i servizi, ma chiedere che rinasca e si sviluppi, nel segno autentico del principio di sussidiarietà, una capacità di supporto alle organizzazioni, che stanno dimostrando di essere quelle che meglio intercettano e supportano le condizioni di bisogno delle singole persone.

In termini concreti, e a titolo d'esempio, se l'esperienza di microcredito della Fondazione San Carlo ha funzionato, la pubblica amministrazione dovrebbe porsi il problema

Affinché questo accada, è necessario che le pubbliche amministrazioni sostengano le organizzazioni del Terzo settore

di chiedere alla fondazione stessa di moltiplicare quell'intervento, di trasferirlo anche in zone in cui la fondazione non opera, di mettere la sua esperienza a disposizione di quanti altri vogliono avviare, con lo stesso spirito, analoghe iniziative.

Se questa capacità della società civile e delle sue organizzazioni può garantire un futuro, allora bisogna sostenerla, incentivarla.

Purtroppo, avrete letto tutti il libro verde del ministro del welfare: grandi enunciazioni nelle prime due pagine del ruolo dell'impresa sociale, del privato sociale, e poi tutto scompare, l'unica cosa che rimane è l'alleanza sindacato-datori di lavoro.

Come si fa allora ad intercettare e a determinare nuove attitudini nella politica delle amministrazioni? Per la mia esperienza posso dire che mettere in campo realtà ben strutturate, che realizzano buoni progetti e che sanno proporli col giusto approccio (che è quello di non chiedere risorse per sé, ma il riconoscimento ed il sostegno alla moltiplicazione del modello) alla pubblica amministrazione, funziona, come dimostra l'esperienza della Fondazione Housing Sociale.

La collaborazione con il pubblico e con le altre realtà del privato sociale è condizione fondamentale perché le singole esperienze possano determinare vere trasformazioni sociali

Peraltro, se non si sviluppa un simile approccio, per chi si trova in prima linea la situazione sarà sempre più dura. Perché la prima linea – e scusate la metafora di stampo un po' "militaresco" – deve essere supportata dalle salmerie, dalle retrovie; deve operare all'interno di un disegno strategico. Diversamente il rischio è che ci si esaurisca nelle grandi testimonianze individuali, che certo sono importanti, ma – non ricordo più chi lo diceva – è un povero paese quello che ha bisogno di eroi. Soprattutto perché corre il rischio di avere molti eroi e poca trasformazione sociale.

Alla luce di questa prospettiva vorrei fosse chiaro il modo di porsi di Fondazione Housing Sociale: c'è tutta la nostra disponibilità a lavorare, nel limite delle nostre possibilità e capacità, come stiamo già facendo con tutti i soggetti e

con la Caritas in particolare, soprattutto per capire come fare questo passaggio di robusta infrastrutturazione delle iniziative dell'housing sociale nella nostra città e nella Regione tutta.

Di fronte ai bisogni che avanzano, oggi dobbiamo metterci nella prospettiva di moltiplicare per dieci, per venti, per cento le iniziative sino ad oggi sperimentate. Credo sia possibile farlo. Ci vorranno anni, ma questo è un motivo in più per metterci da subito, tutti insieme, per strada.

LA QUESTIONE ABITATIVA: ALCUNI NODI CRITICI

Giuseppe Sala

Comincerei con alcune considerazioni su quanto ha detto Scalvini sulle coincidenze tra quanto accade oggi attorno al tema della casa e quello che è successo qualche anno fa, quando, non proprio per necessità derivate da un arretramento del sistema pubblico, il terzo settore si è messo a gestire una serie di iniziative nel campo dell'assistenza sociale. La conclusione di quell'esperienza sono state migliaia di cooperative di tipo A e di tipo B; fino ad oggi, invece, nell'ambito della casa, anche se siamo in una fase iniziale, contiamo un'unica fondazione di housing sociale. Non mi immagino nemmeno che su di questa si possano concentrare le aspettative di tutti, né è molto probabile che un'esperienza così si possa replicare facilmente. C'è una dimensione di massa critica, derivata dalle capacità finanziarie richieste, che opera una selezione molto spietata. Mentre le cooperative di qualche anno fa sono cresciute e si sono consolidate gradualmente, oggi il percorso che si prospetta è l'opposto: qui si deve partire con risorse sicure, là si è partiti alla ricerca di risorse.

Condivido in pieno quanto diceva Scalvini sull'impossibilità di trovare una soluzione miracolosa al problema della casa. Tanto meno è pensabile, percorribile a breve la soluzione del "facciamo più case", per cui tanta è la domanda di case, tante sono le case che ci impegniamo a fare. Scalvini diceva che questo tema ci accompagnerà per 15 anni.

Verissimo, e mi veniva da pensare che proprio 15, anno più anno meno, sono gli anni passati da quando il sistema pubblico ha smesso di pensare al problema della casa: dal 1992, anno in cui è stato cancellato il Fondo Gescal. Queste sono le considerazioni che mi sono venute a caldo ascoltando l'intervento di Scalvini. Ciò detto, l'esperienza della Fondazione Housing Sociale è un'esperienza formidabile, nel vero senso della parola; un'esperienza

La sospensione del Fondo Gescal stabilita nel 1992 sancisce il passaggio verso un mercato immobiliare caratterizzato dall'assenza del sistema pubblico

cioè da seguire, da affiancare, da usare e da estendere.

Le riflessioni che intenderei fare io sono più minimaliste in confronto allo scenario prospettato da Scavini. Il mio obiettivo è di esplorare le possibilità concrete dell'oggi, riflettendo su ciò che le esperienze messe in campo in questi anni hanno messo a fuoco, sulle cose belle e sulle "musate" che queste esperienze hanno prodotto. Ciò può servire per tentare di fare un passo in avanti, per consolidare quello che c'è e prospettare un allargamento delle iniziative del nostro mondo, che è quello delle parrocchie, della Caritas, delle organizzazioni che fanno parte di questa costellazione Caritas.

1. Casa: un bisogno dalle molte facce

In questa mia riflessione partirei dalla necessità di esplorare la domanda. Tante volte noi diciamo che vi è un bisogno di case e intorno a questa affermazione tiriamo fuori dei numeri. Però la questione da cogliere subito è che il fabbisogno di case, il disagio abitativo preso dall'altra parte, è molto articolato: la domanda non è di tutti allo stesso modo.

Il tipo di abitazione richiesta dipende dal contesto economico e sociale in cui vivono le persone e le famiglie

Di conseguenza se la domanda è articolata, anche la risposta non può essere univoca, per tutti alla stessa maniera. Ci sono oggi più fasce di popolazione che esprimono un disagio abitativo: quello più classico, che rileviamo nei nostri centri di ascolto; quello di persone a reddito scarso o nullo; quello di persone che oltre a problemi di reddito si portano dietro problematiche di tipo personale, sociale, sanitario o psichico; quello delle famiglie immigrate, per le quali in alcuni casi il problema del reddito, magari in nero, non è quello più urgente, e la vera questione è invece quella di un accreditamento sociale, dell'esistenza o meno di una rete di relazioni sociali, che le tengono al margine anche del mercato dell'abitazione. Ma ci sono anche le giovani coppie, che vogliono andare a vivere da sole; c'è il fabbisogno abitativo di chi a Milano arriva per studio o per

lavoro; c'è il cambiamento di fabbisogno abitativo degli anziani, in modo particolare, che sempre di più vivono nelle case popolari e che sempre di più esprimono una domanda alla quale è difficile poter dare le risposte giuste. Di cosa hanno bisogno queste persone? Sicuramente tutte hanno bisogno di una casa dignitosa, ma non per tutte vale la stessa offerta, perché la domanda è diversificata da più elementi che accompagnano le singole persone e le situazioni. Il primo è la capacità di reddito, che è l'unico che il mercato è disposto ad accogliere e sul quale fa una selezione; ma c'è anche il livello di autosufficienza relazionale e la sussistenza di problematiche personali specifiche.

Se la domanda è diversificata, anche l'offerta non può essere omogenea. Ad esempio, l'offerta non può essere per tutti la casa di proprietà: più del 75% delle case in Lombardia è di proprietà. Per molti dei casi cui accennavo prima la casa di proprietà è irraggiungibile. Scavini ricordava bene che fino a poco tempo fa comperare casa sembrava un sogno realizzabile, con i mutui regalati o a costi bassissimi. Si vedevano in giro manifesti che pubblicizzavano mutui al 120%. Oggi questo non c'è più e comunque, per molti, nemmeno prima era possibile un'offerta che per il 75% era orientata alla vendita. Quindi va bene fare più case, ma che diano le risposte giuste a questa domanda articolata rispetto alla capacità di reddito, alle condizioni sociali, alle esigenze di mobilità e di temporaneità. Non solo: sempre di più è chiaro che non bastano i mattoni per affermare di aver risolto il problema abitativo. Nella definizione "housing sociale" sta crescendo la necessità di insistere sulla parte sociale. Molti traducono questo concetto con "case in affitto a poco prezzo": deve essere così, ma non basta. La dimensione sociale non consiste solo nel basso prezzo delle case in affitto, è qualcosa di più. L'obiettivo quindi non può essere per alcuni segmenti della popolazione, quelli che noi conosciamo di più, dare la casa, ma anche aiutare ad abitarla. È chiaro questo anche nelle esperienze recenti. Da poco si sente parlare di custodi sociali, portieri sociali:

Di fronte a domande di case tanto diverse, la risposta non può essere univoca, ma deve necessariamente essere molto articolata

è la messa in evidenza che la dimensione sociale ha diritto ad avere un'attenzione sempre più elevata. Questo perché l'esperienza dei grossi agglomerati popolari ha rivelato tutta la debolezza di una politica di housing poco sociale. Negli anni Sessanta i grandi quartieri popolari di Milano, come Quarto Oggiaro, che conosco bene perché ci stiamo lavorando da due anni, erano classici quartieri di case di famiglie operaie. Oggi a Quarto Oggiaro, ma non solo lì, c'è la concentrazione di non pochi problemi di tipo sociale, ai quali non si può rispondere solo in termini di ordine pubblico; c'è ben altro da fare e, soprattutto, c'è da evitare che si ripetano situazioni di questo genere nel momento in cui si deve rispondere all'attuale problematica abitativa.

Quante case, allora, e per chi? Scavini ricordava che i demografi fanno un ragionamento a partire dalla domanda attuale inesausta, dalle tendenze demografiche, dalla mobilità prevista da e per Milano: se pensiamo solo all'Expo 2015 non possiamo che prevedere un aumento del fabbisogno. Se il ragionamento che facciamo è questo, esce un numero impressionante di case. E se fossero tutte nuove, si litigherebbe su dove metterle, dove impilarle, ben più delle aree standard messe a disposizione dal comune di Milano: non basterebbero assolutamente e ci sarebbe un addensamento che difficilmente renderebbe migliore la qualità della vita dalle nostre parti. Quindi, forse prima è il caso di domandarci, anzi è dovere domandarci, se servono davvero tutte queste case nuove, oppure se esistono modalità, strumenti, interventi, che riescono a ridurre la necessità, sia dal punto di vista della qualità, che da quello della quantità. Se giriamo per Milano vengono all'occhio le tante gru che stanno costruendo quartieri interi nella periferia e nelle zone dell'hinterland. Allora, il problema delle case che mancano va posto con più precisione: ciò che manca sono le case in affitto e le case in affitto a prezzo sostenibile. È di ciò che vorremmo parlare, al resto ci pensino gli altri.

2. Un rapido excursus sull'andamento del mercato immobiliare

Secondo i dati che ho recuperato per il rapporto, relativi al censimento del '91, le abitazioni in affitto in Italia sono il 25%, il resto è di proprietà. In Europa sono 39 su 100. Ancor di più: in Italia, le case in affitto ad uso sociale sono solo il 5%, in Europa la percentuale sale al 17%. In questi numeri, a mio giudizio, sta molto del disagio abitativo delle fasce deboli nel nostro paese. Non ci sono case in affitto e non ci sono le case in affitto ad uso sociale. Questo ovviamente, produce una pressione sui prezzi molto forte nel mercato dell'affitto e, quindi, una grossa competizione e un utilizzo speculativo, non solo della proprietà, ma anche dell'affitto. Le cose non sono sempre andate così. Negli anni Sessanta c'è stata la fase di grossa edilizia popolare, c'erano i villaggi operai della Falck, della Gilera, della Montecatini, della Breda, grosse concentrazioni operaie di case popolari. La presenza pubblica sul mercato abitativo italiano dell'offerta è stata forte ed è riuscita lentamente ad assorbire quasi tutta la fase dell'immigrazione dal Sud al Nord dell'Italia, quando città come Cologno sono triplicate e, in generale, tutta la fascia dell'hinterland milanese da un giorno all'altro è esplosa. Ad una prima fase acuta di forte precarietà è seguita una stabilizzazione dignitosa, attraverso appunto l'offerta pubblica di una buona edilizia popolare. Oggi il pubblico è uscito dall'offerta di case popolari. Non se ne costruiscono più. La data simbolo può essere il '92, quando il contributo Gescal, che era quello che sosteneva in grossa parte lo sforzo finanziario di produzione di case popolari, è stato azzerato e spostato all'Inps ai fini della pensione. Così, le risorse che le regioni fino a questi anni hanno usato sul piano dell'Erp in buona parte sono risorse residue di quel grosso serbatoio, che ormai è svuotato, e non è alimentato da nulla. Con le grosse difficoltà finanziarie del pubblico è inimmaginabile pensare, se non ci fosse una nuova tassa di scopo, di ripristinare situazioni favorevoli come quelle che c'erano

In Italia c'è una percentuale molto bassa di case in affitto rispetto agli standard europei

prima del '92. Non solo il pubblico è uscito dal mercato, ma ha addirittura venduto parte del proprio patrimonio, quindi ciò che era a disposizione di una politica sociale della casa si è ridotto. Dall'altra parte, il mercato si è orientato alla vendita, ancora di più in questa fase di difficoltà del mondo finanziario e della speculazione, per cui molti si sono riorientati verso il bene-rifugio del mattone, perché la borsa in quel momento non dava garanzie sufficienti di stabilità. Succede così che oggi convenga avere la casa libera, perché tanto la rivalutazione del mercato immobiliare è tale che giustifica l'inutilizzo degli appartamenti e la non necessità di portarli a profitto attraverso l'attivazione di contratti di locazione. La scarsa offerta locativa, ovviamente, ha prodotto una spinta speculativa sui canoni, determinando così quel fenomeno di esclusione progressiva di fasce di domanda potenziale che fino a qualche anno fa, invece, era ampiamente auto-sufficiente e sapeva rispondere ai problemi in modo autonomo.

Per gli immigrati affittare una casa è ancora più difficile, perché devono fare i conti con un atteggiamento di diffidenza molto diffuso tra i proprietari

L'altro elemento che negli ultimi 10 anni ha introdotto dei forti contraccolpi nel mercato immobiliare è stato naturalmente il fenomeno migratorio. L'arrivo sempre più consistente di immigrati dall'estero ha portato a una nuova domanda, che ha fatto crescere la pressione sul poco esistente di offerta immobiliare. Ci ha ricordato giustamente Scavini che in Italia per 100 persone che escono dal mercato del lavoro, 25 non sono sostituibili, se non da persone che vengono da fuori. In questo periodo ha ripreso forza l'immigrazione dal Sud del nostro paese, ma la fetta più consistente è ovviamente rappresentata dall'offerta di manodopera straniera, che non va certo a occupare i migliori posti di lavoro. Infatti, in genere, si tratta delle mansioni più umili, quelle che tengono su lo zoccolo dell'attività economica e produttiva. In Italia gli immigrati sono considerati necessari per il lavoro, ma siamo ancora lontani dal considerarli portatori di diritti e di doveri. Chi parla di diritti e di doveri, di solito mette davanti a questo binomio il dovere. Che gli immigrati siano cittadini portatori di diritti e di doveri, sembra sia una

decisione faticosa da assumere. Per fortuna la Caritas e il mondo ecclesiastico stanno tenendo una posizione molto rigorosa di difesa di questi percorsi di cittadinanza. E se ci sono i diritti, c'è anche il diritto alla casa. Il percorso abitativo degli immigrati è classico: di solito arriva una persona, se è per lavoro è il capofamiglia, si accontenta di poco, di un posto letto, magari nel giro delle solidarietà etniche, ma quando poi il lavoro è consolidato e si creano le condizioni per il ricongiungimento con la famiglia, allora nasce il bisogno di un posto abitativo più adeguato e dignitoso. Si diventa, cioè, domanda abitativa a tutti gli effetti. Finora gli immigrati vivono i problemi di tutti coloro i quali hanno le risorse sufficienti ad accedere al solo mercato dell'affitto, con in più la diffidenza che fa fare in modo che i proprietari di casa pongano agli immigrati condizioni che agli italiani non vengono poste: dagli affitti più alti, che diventano una sorta di assicurazione preventiva rispetto al rischio di morosità, fino alla richiesta a terzi di garanzie concrete di intervento nel caso in cui l'affitto non venisse pagato. Questo aiuta a capire perché gli immigrati si sono spostati nel corso degli ultimi anni da una domanda di case in affitto a una domanda di case in proprietà. 1/5 delle intermediazioni immobiliari dell'anno 2006 ha coinvolto immigrati e oggi, può sembrare strano, una persona immigrata su quattro abita in case di proprietà. Oggi questo percorso, che in qualche modo ha alleggerito la pressione sul mercato abitativo e ha provato a dare delle soluzioni, non è più percorribile, per effetto dell'aumento dei mutui variabili, del fatto che i mutui non vengono più concessi e per il fatto che il mercato del lavoro molto spesso, diversamente dalle aspettative delle persone interessate, ha espulso dopo un po' di tempo molte delle persone immigrate che avevano acceso il mutuo. Oggi tutti gli operatori dei centri di ascolto sanno quante persone non riescono più a sostenere il mutuo, a quante viene pignorato l'immobile e quante in generale hanno problemi di tipo analogo. Rispetto a questo il pubblico non ha saputo dare risposte di alcun genere. La legge attuale

Approfitando dell'offerta di mutui agevolati degli scorsi anni, molti immigrati hanno acquistato casa, incontrando poi difficoltà nel sostenere i debiti contratti

sugli affitti, la 431/98, non contiene elementi di correzione del mercato. Forse il sistema precedente dell'equo canone era troppo datato, ma la legge del '98 ha accettato che a fare le regole sul mercato degli affitti fosse solo, appunto, il mercato. Il contratto a canone concordato, che doveva essere quello che in cambio di uno scambio tra inquilino e proprietario poteva regolare socialmente il mercato della locazione, si è dimostrato totalmente inutile. Anche qualche comune ha provato l'esperienza di agire da intermediario tra il proprietario e l'inquilino, assumendosi la titolarità del contratto e subaffittando. Questi stessi comuni ci hanno poi raccontato di aver rinunciato a percorrere questa strada, perché non era assolutamente produttiva rispetto alle aspettative che si erano prefigurati.

3. Soluzioni possibili: il ruolo dell'offerta pubblica

Detto tutto questo, che fare? Siamo alla domanda che ci interessa di più. Il fare sullo scenario generale è già stato detto da Scalvini. A me interessa richiamare l'attenzione a un fare più minimale, che non per questo va banalizzato, perché sono proprio le cose che, se non le facciamo noi, non le fa nessun altro.

Partirei da ciò che il nostro vescovo ha scritto nella lettera che ha preparato per il terzo anno di pastorale sulla famiglia che comincia nei prossimi giorni. Mi aveva colpito questo brano, al punto che ne ho inserito alcune frasi, che a me sono sembrate importanti, nell'articolo che ho scritto per il rapporto di quest'anno.

Il nostro vescovo dice ad un certo punto: *"Come cristiani e come parrocchie dobbiamo interrogarci: non abbiamo qui l'opportunità di offrire una forte testimonianza? Una casa tenuta vuota non è una dimora sottratta a una famiglia che ne ha bisogno? Non è forse una tentazione quella di tenere un alloggio sfitto in attesa che si rivaluti, che un giorno lontano il figlio si sposi, che chissà quale*

necessità si presenti in parrocchia...? Certo, chiedendo le dovute garanzie e il giusto riconoscimento economico, non possiamo sentirci chiamati ad agire controcorrente?".

Partirei da qui per sviluppare le prossime riflessioni. Il vescovo fa una proposta che è su più piani, che interessa più soggetti. Nessuna soluzione miracolosa, però il richiamo a una responsabilità diffusa. Alle istituzioni il vescovo affida il compito fondamentale: rimuovere le condizioni che impediscono a molte famiglie di avere una casa dignitosa. Offrire case accessibili, ma mettere anche in condizione le famiglie di accedere a queste case, sia sul piano economico, che sul piano sociale. Ciò significa, per il pubblico, uno spazio irrinunciabile alla costruzione. Non tutta la domanda di case è necessariamente affidabile al pubblico, ma il pubblico ha un dovere forte di offrire case a basso prezzo, finanche a zero prezzo, per quella fascia di popolazione che altrimenti non è in grado di trovare un'altra soluzione. Questo deve essere il compito del pubblico, non può essere di altri, non può essere della beneficenza, né della Fondazione Housing Sociale. È il pubblico che ha il dovere sociale di dare una risposta ai cittadini più deboli. Se la casa è un diritto, non ci sono molte scorciatoie rispetto al dovere di un intervento del pubblico, che si concretizza in un'offerta dignitosa e adeguata a quella domanda. C'è poco da fare: questo significa costruire. Però, c'è un altro piano, che è quello dell'ottimizzazione dell'esistente. È un paradosso osservare come lo stesso pubblico, al quale mi pare l'ultima volta 17.000 famiglie milanesi hanno fatto domanda di case popolari, tenga sfitti qualche migliaio di appartamenti. La Fondazione San Carlo ha 140 appartamenti disseminati nelle case Aler e del comune qui a Milano. L'altro giorno siamo andati in una di queste case in via Molise: dei 10 appartamenti della scala 4 erano lastrati. Allora, il problema non può essere solo quello di proteggere gli appartamenti vuoti dalle occupazioni abusive. La soluzione è quella di dare gli appartamenti vuoti alle famiglie che ne hanno bisogno e che ne hanno diritto. Solo questa può essere la soluzione.

Nell'individuare le responsabilità di tutti, il vescovo attribuisce alle istituzioni il compito di rimuovere le condizioni che impediscono a molte famiglie di avere una casa dignitosa

Al pubblico, per riassumere, va affidato anzitutto il compito di dare una risposta abitativa a chi è più lontano dall'essere autonomamente presente sul mercato; e al pubblico va affidato il dovere, più che il compito, di ottimizzare fino all'ultimo appartamento disponibile gli spazi che ha a disposizione.

4. Soluzioni possibili: il ruolo dell'offerta privata

Per quel che riguarda i privati, il vescovo sollecita tutti a mettere a disposizione di chi ha bisogno le loro proprietà, senza lasciarle sfritte

C'è però - e questo è l'elemento su cui negli ultimi tempi si va sempre più soffermando l'attenzione - un altro spazio da esplorare, che è quello dell'offerta abitativa sommersa, che, ovviamente, non è del pubblico, ma del privato. Il nostro vescovo ne parla espressamente, non nelle righe che ho letto io, ma poco prima, quando sollecita le parrocchie, gli enti religiosi, i singoli cristiani, ad essere disponibili con quello che hanno, magari anche col poco che hanno, con l'appartamento in eredità lasciato lì in attesa di capire in che direzione si orientano gli eventi. Ovviamente è un problema molto più vasto di quanto il mondo ecclesiale sia in grado di attivare. È un problema che interessa tutta l'area dell'offerta privata. Senza avere chissà quali aspettative di realizzare miracoli, è opportuno soffermarsi su questa offerta sommersa, sulle case vuote, e farsi alcune domande: prima di tutto, ci sono o è un'immaginazione? E perché restano vuote? C'è qualche modo per farle mettere sul mercato? Che condizioni ci sono, vanno applicate, per riuscirci? E per chi, tutto questo? E chi può farlo? Sono una serie di domande alle quali in questi ultimi tempi stiamo provando a dare qualche risposta. Ed è in questo ambito che si devono collocare le varie iniziative di accompagnamento e housing sociale nate in molte parrocchie, forse più di quante immaginiamo. Anche qualche comune ha già provato a sperimentare alcune iniziative.

Proviamo, quindi, a rispondere alle domande di cui sopra. Innanzitutto, ci sono veramente delle case vuote?

Sicuramente, più nelle zone esterne a Milano che in città, sia di proprietà di grandi imprese, che di singoli privati. E perché restano vuote? In parte perché - e mi riferisco soprattutto a quelle di proprietà delle imprese - sono in attesa di essere vendute. E in questo momento stiamo assistendo ad un rallentamento della vendita e incominciamo a vedere un po' più cartelli con la scritta "affittasi" nelle portinerie delle case o anche in complessi un po' più grossi e sui giornali che parlano di intermediazione immobiliare. Un'altra parte sono destinate alla speculazione finanziaria, per cui, come dicevo prima, conviene tenerle vuote, perché comunque quella casa produce un reddito superiore all'inflazione, quindi un reddito reale. Non sappiamo se fra qualche anno sarà ancora così, c'è da sperare che non sia più così, che diventi necessario, perché sarà conveniente, immetterle sul mercato della locazione. Una parte perché il proprietario non si sente sicuro, ha paura del rischio e le domande sono sempre quelle: a chi do in affitto? Come tratterà la casa? Come la lascerà quando andrà via? E la lascerà davvero quando dovrà andare via? Mi pagherà? Chi porterà dentro? Ci sono case vuote e parte di queste potrebbero essere utilizzate, solo che venissero rimossi i timori dei piccoli proprietari. Si tratta di proporre allora uno scambio convincente, non più nella logica del contratto a canone convenzionato però, che non ha funzionato, ma su basi diverse.

Le garanzie che vanno proposte in questo scambio devono essere più solide e devono essere di due tipi: garanzie sociali e garanzie finanziarie. Le prime sono relative a chi viene accolto, ai suoi comportamenti futuri, alla sicurezza che ci sia un terzo soggetto a fare da tramite, da intermediario, che possa intervenire nei momenti di conflitto fra proprietario e inquilino e che garantisca sull'uscita a fine locazione, qualora venisse richiesta. Pensiamo che questo tipo di garanzie possano essere utili per rimuovere una serie di sospetti e di pregiudizi e per far uscire dal sommerso un'area di offerta abitativa non misurabile, comunque esistente, oggi assolutamente sprecata.

E' giusto dare al proprietario che mette in affitto un immobile delle garanzie, sia sociali che finanziarie

E poi garanzie finanziarie, anzitutto riguardo al pagamento dei canoni, dando così al proprietario la certezza che se l'inquilino non paga lui non ci perde.

Su questo tipo di garanzie le domande possono essere le seguenti: per chi vanno date? E chi può darle? Per quanto riguarda la prima domanda, evidentemente non bisogna pensare che questo regolamento valga per tutti, perché se vale per tutti è come se non valesse per nessuno. Non si produrrebbe, cioè, quel differenziale tale per cui chi può darle è in grado di governare anche la selezione delle persone per le quali si può costruire un percorso di accompagnamento verso l'abitazione. E, dall'altra parte, neanche per gli ultimi: per questi, infatti, è il sistema pubblico che deve dare delle risposte. Penso piuttosto alla fascia degli invisibili, i penultimi, i terzultimi, che non sono totalmente privi di reddito, ma che hanno comunque difficoltà perché si tratta di un reddito non sufficiente o non sufficientemente stabile per dare al proprietario garanzie tali per cui, senza ulteriori garanzie da un terzo, si possa risolvere la questione.

Il garante deve essere un soggetto del territorio che sia in grado di favorire la relazione tra proprietario e locatario

Chi può dare queste garanzie? Questo punto interessa di più, perché siamo nel nostro campo, stiamo parlando di noi in questo momento. Chi può darle non può che essere un soggetto del territorio riconosciuto e accreditato presso tutti e due i soggetti: sia il proprietario disposto o da convincere a mettere a disposizione un appartamento, sia la famiglia o il singolo che di questo appartamento ha bisogno. Quindi, un'associazione, un'organizzazione, una parrocchia, un ente pubblico, una famiglia, che fa da garante. Un tutor, insomma, che non sarebbe solo garante a chiamata, ma soggetto attivo che consolida positivamente le relazioni fra i due – il proprietario e l'inquilino – e interviene a rimuovere gli ostacoli di questa relazione. Del territorio è decisiva la dimensione territoriale delle funzioni di accompagnamento sociale, come possibilità di sbloccare in qualche modo il sistema di questa offerta sommersa per farla venire a galla e farla diventare utilizzabile. Anche nell'ambito dell'intermediazione tra i due soggetti classici

del contratto di affitto abbiamo già costruito diverse esperienze, e sicuramente qualcuno dei presenti ha contribuito a costruirle e ora le sta gestendo. A prescindere dai risultati, le dinamiche relazionali sono sempre state quelle determinanti per far emergere l'offerta e attivare i contratti. Poi ci sono stati altri "inconvenienti", ma penso che sia stato dimostrato in tutte le esperienze che abbiamo fatto che la dinamica relazionale fosse fondamentale.

5. Aspetti positivi e criticità di alcune esperienze in corso

Purtroppo queste esperienze molto spesso hanno dovuto fare i conti con i vincoli economici. Più che raccontarvele una alla volta, vorrei raccontare il processo da cui si è partiti e il punto a cui si è arrivati: anche ad uso di chi volesse fare cose nuove, raccontare cose belle e cose un po' meno belle aiuta a capire in quale maniera e da dove partire. C'è stata una fase iniziale in cui molte esperienze, molto generosamente, hanno affrontato il tema tagliando alla radice il problema, assumendosi direttamente la responsabilità dei contratti e subaffittando poi agli inquilini.

Molte di queste esperienze dopo un po' di tempo sono entrate in affanno economico, perché, prima o poi, per buona o cattiva fede, un po' di inquilini non sono più riusciti a pagare il canone al proprietario, le associazioni sono andate avanti a pagare gli affitti, creando così un po' di problemi economici che hanno convinto più di una di queste associazioni a ripensare al loro modello di intervento.

Sulle garanzie finanziarie, invece, un passo avanti a mio giudizio molto importante sarebbe quello di riuscire ad assicurare il proprietario rispetto al non pagamento dei canoni da parte degli inquilini. Questo intervento, però, non dovrebbe consistere nell'assunzione da parte di un'associazione della responsabilità del contratto, per cui la garanzia è implicita e, nel caso di mancato pagamento, si

Alcune esperienze sono fallite perché non si è riusciti a dare le giuste garanzie economiche ai proprietari di fronte alla inadempienza di alcuni inquilini

risolverebbe in un problema dell'associazione. Più efficace sarebbe invece che l'inquilino fosse comunque responsabile del contratto, anche per una funzione pedagogica: assumersi le responsabilità non fa mai male per un percorso di crescita e di maturazione sociale. Il modello diventa quello della fideiussione o di polizze assicurative ad hoc. Anche in questo campo cominciano a concretizzarsi alcune esperienze. Non servono cifre enormi sul piano economico per un intervento di questo genere, poiché la fideiussione presuppone una banca che garantisca la fideiussione e un fondo presso la banca su cui la banca, nel caso in cui la fideiussione venga escussa, si possa rifare, parzialmente o totalmente, dei soldi che deve dare all'inquilino. Partendo dal presupposto che le cifre non sono enormi, le coperture da dare neanche, e che non tutti gli inquilini che accederanno a questo meccanismo non lo rimborseranno, è possibile pensare anche a coefficienti di moltiplicazione di 1 a 3: in questo senso dico che le cifre che il fondo di garanzia deve assicurare perché la banca possa emettere le fideiussioni non sono enormi. L'intervento sociale è locale, l'intervento della fideiussione e del fondo non lo deve essere necessariamente. Possiamo immaginarci un modello in cui vi sia un grande fondo, in cui chiedere ai soggetti classici della beneficenza relativa all'housing – fondazioni, banche, e così via – di intervenire a disposizione delle esperienze locali. Tra queste annovero anche le esperienze di housing sociale molto frammentate che negli ultimi anni abbiamo fatto e continuiamo a fare nel mondo Caritas e, più in generale, nel mondo parrocchiale della nostra diocesi. Penso che riuscire a costruire questo modello potrebbe essere il passo in avanti che tutte le esperienze che stiamo facendo possono acquisire per consolidare gli elementi di storia, di tradizione, di modellizzazione, ancora in parte diversa, che le varie esperienze hanno messo a punto e su cui abbiamo cominciato a ragionare.

Tutto questo - la dimensione sociale dell'accompagnamento territoriale, l'esistenza del fondo a livello più alto, che fa da "ombrello" a queste esperienze, l'esistenza di soggetti che

a questo punto, pensando che questo modello è un modello virtuoso, possono anche permettersi di non aspettare che gli appartamenti arrivino, dalla parrocchia o da altri soggetti, ma di andare a cercarli sul mercato normale – rappresenta il modello che, nel nostro gergo interno, definiamo "agenzia immobiliare sociale". Definizione che veniva citata anche da Scalvini, alla quale però noi diamo un'interpretazione più sociale, rispetto ad una più hard che mi sembrava fosse dietro le sue parole. Questa è un'esperienza che noi pensiamo sia compiuta, che abbia dentro di sé gli elementi che l'esperienza di questi anni, pionieristica, molto generosa, fatta sul territorio della diocesi, porta a compimento. Questa è un po' la restituzione, è l'elemento che sulla riflessione su ciò che è stato fatto viene riproposto come completamento, come chiusa, quindi come rilancio in positivo delle esperienze realizzate.

Un ultimo spot su Fondazione San Carlo, che molti di voi conoscono e che è stata molto citata da Scalvini. La Fondazione San Carlo a Milano ha inventato l'housing sociale. Ha potuto farlo grazie alla già citata Fondazione Cassoni, che nel '94, su richiesta e invito dell'arcivescovo Martini, ha messo a disposizione della Fondazione San Carlo il pensionato Belloni, ubicato in fondo a viale Fulvio Testi. Da lì ha preso avvio l'esperienza della Fondazione San Carlo. Oggi la nostra fondazione gestisce, ed è forte su quest'esperienza consolidata, pensionati per lavoratori italiani e stranieri. In una fase successiva si è avviata la gestione di appartamenti: molti avuti dall'Aler, cioè dal pubblico, e ristrutturati dalla Fondazione San Carlo, che ora li gestisce direttamente; altri da comuni e parrocchie della diocesi. Il nuovo compito al quale è stata chiamata la Fondazione San Carlo, e al quale ha risposto positivamente e con molto interesse, è adesso quello di supportare le esperienze locali. Laddove stiano per essere attivate esperienze locali, o dove si verificano le condizioni perché ci possano essere, e ci venga chiesto di dare consulenza e supporto in base all'esperienza che abbiamo fatto su ciò

La Fondazione San Carlo opera a Milano dal 1994 e, dopo tante esperienze, attualmente offre consulenza e supporto alle esperienze nate a livello locale

che è già stato costruito e gestito e su quanto si ha in animo di gestire, noi interveniamo.

Oggi sono attivi alcuni progetti molto significativi, che vedono in molti casi il coinvolgimento di molte parrocchie – Sesto, Villapizzone, Varese, Caronno, Mezzago, Vimercate. Il modello giusto a cui puntiamo è la costruzione di associazioni locali che facciano il lavoro di accompagnamento locale, dalla costruzione del progetto di accompagnamento alla definizione dei tutor che seguono il percorso, a chi gestisce le varie fasi, e così via. San Carlo in questi casi offre la propria esperienza e poi fa un passo indietro. Fa il gestore immobiliare, ma lascia al territorio tutta la responsabilità - ma anche il piacere mi viene da dire, in alcuni casi – di gestire i casi, a partire dalla scelta delle situazioni. Oggi, dicevo, ci sono alcune esperienze che stanno partendo. Tra queste, ad esempio, vi è “Emergenza dimora”, in collaborazione con la Fondazione Cariplo, che vede l’attivazione di tre punti di accoglienza in diocesi - uno a Varese, l’altro a Villapizzone, il terzo a Sesto – rivolti a persone con grosso disagio abitativo. Gli spazi sono concessi dalle parrocchie che ho appena finito di citare e l’accompagnamento è fatto in particolare da ciò che il territorio riesce ad esprimere sul piano dell’accompagnamento sociale. Si tratta, cioè, di un progetto con una dimensione territoriale molto forte.

L’altro percorso attivo in questo momento è un finanziamento piuttosto consistente – più di un milione di euro – avuto dal ministero del welfare precedente alle ultime elezioni, per attivare sugli immigrati alloggi-ponte a Caronno, Concorezzo e Lecco, assieme ad altri soggetti della Caritas, come le cooperative Le Querce di Mamre di Varese e L’ Arcobaleno di Lecco.

L’obiettivo non è solo quello di offrire accoglienza fisica, ma anche di garantire percorsi di accompagnamento al momento dell’uscita dagli appartamenti temporaneamente concessi. La delicatezza di tutti questi percorsi, come voi sapete bene, è certo quella di scegliere bene, di accompagnare, di evitare conflitti negli spazi dei condomini

dove facciamo accoglienza e housing sociale, ma è anche e soprattutto quella del dopo, del come si accompagnano fuori: la qualità di un progetto di housing sociale, per come lo realizziamo noi, risiede tutta nella dimensione della temporaneità.

Questa è la scommessa vera: poter dire che ciò che accogliamo non è dato una volta per tutte, perché se no facciamo in fretta a riempire le nostre case e a finire di lavorare e a non avere più stimoli. È necessario invece progettare dei percorsi che prevedano un dopo rispetto alla fase di accoglienza negli spazi da noi messi a disposizione. Questo è stimolante per il territorio, ma è anche la dimensione più alta della responsabilità che un territorio può assumersi. Mi pare che, se vogliamo prendere sul serio le parole del vescovo, le nostre parrocchie, le nostre comunità, le nostre Caritas, abbiano il dovere di farsi un po’ di domande e di mettersi a fare ciò che è possibile.

La qualità di un progetto di housing sociale risiede nel fatto di essere un’esperienza limitata nel tempo, in grado di accompagnare le persone lungo un percorso verso l’autonomia



OSSERVATORIO DIOCESANO
DELLE RISORSE E DELLE POVERTÀ

Via San Bernardino 4 – 20122 Milano
Telefono: 02.76.037.332
E-mail: osservatorio.ambrosiana@caritas.it