



## **La questione abitativa e il Social housing**

A partire dalla metà degli anni novanta, purtroppo, in Italia il disagio abitativo è sensibilmente cresciuto a causa del processo di dismissione degli immobili residenziali degli ex IACP e dei Comuni, della liberalizzazione del mercato degli affitti e per numerosi altri fattori, quali l'aumento del prezzo delle case e degli affitti rispetto alla dinamica dei redditi, la crescita della domanda abitativa, l'impoverimento del ceto medio, la precarizzazione del lavoro, e non ultimo la drammatica congiuntura economica internazionale.

Paradossalmente, con l'affermarsi di queste tendenze, che hanno concorso a mantenere sostenuta la domanda di case a prezzi contenuti, a livello nazionale si è drasticamente ridotta l'offerta abitativa pubblica, calata negli ultimi trent'anni del 90% circa.

Negli ultimi anni, poi, nessuna iniziativa sistematica è stata presa a livello statale o regionale per controllare in modo efficace il problema dell'emergenza abitativa, almeno sino alla recente approvazione del c.d. "Piano casa".

Così non stupisce che attualmente il nostro Paese non vanti un patrimonio di edilizia sociale pubblica di dimensioni significative, né che la percentuale di alloggi a canone sociale sia pari solo al 5% dell'intero patrimonio immobiliare residenziale, a fronte del 20% della media comunitaria.

Eppure l'emergenza abitativa è progressivamente cresciuta anche nel nostro paese.

Secondo i dati ISTAT 2009, sarebbero ormai otto milioni i residenti in Italia che vivono in stato di povertà relativa.



Più in particolare, la condizione di disagio abitativo oggi coinvolgerebbe almeno il 50% delle famiglie in locazione, e quasi un 1/4 dei nuclei familiari che hanno contratto un mutuo.

Di certo, versano in stato di precarietà abitativa assoluta le categorie sociali tradizionalmente disagiate, quelle emarginate o socialmente escluse, come i disoccupati, i lavoratori atipici e precari, gli immigrati, i senza tetto, ecc.

Purtroppo, tale fenomeno vede sempre più coinvolte anche le frange sociali integrate: si pensi agli anziani, ai lavoratori precari, ai single, agli studenti universitari fuori sede, alle famiglie monoreddito o monogenitoriali e alle giovani coppie.

Queste categorie dispongono verosimilmente di redditi inadeguati rispetto ai prezzi correnti degli affitti e delle abitazioni.

La dimensione dell'emergenza abitativa, quindi, impone l'adozione di urgenti misure di controllo di detto fenomeno.

Posta la scarsità di risorse pubbliche disponibili a livello sia nazionale sia locale per contrastare il fenomeno, ci si domanda se il recupero, la riqualificazione e l'incremento del patrimonio edilizio possa passare anche per l'avvio di un programma pubblico-privato di Social Housing.

Il problema casa, oltre ad incidere individualmente condizionando la qualità della vita dei soggetti coinvolti, influenza negativamente anche la qualità della vita metropolitana, la coesione sociale e le stesse potenzialità di sviluppo del Paese.

Serve, quindi, una politica multilivello di ampio respiro che contempli sia le iniziative di edilizia residenziale pubblica, rivolte ai "poveri assoluti", sia le iniziative di Social housing in senso



stretto, destinate a supportare soggetti con disagio sociale meno estremo, ma comunque in difficoltà nell'accedere al libero mercato dell'affitto e della casa.

L'edilizia residenziale sociale e l'edilizia residenziale pubblica.

Il Social housing, che ha trovato recente normazione nella Legge Finanziaria 2008, disciplinante l'Edilizia residenziale sociale, e nel Decreto Legge 28.03.08, disciplinante il c.d. Alloggio sociale, identifica una strategia di politica abitativa distinta dalla tradizionale edilizia residenziale pubblica.

Rispetto all'Edilizia residenziale pubblica (ERP), l'Edilizia residenziale sociale rappresenta una linea d'intervento di politica abitativa più versatile, le cui risposte abitative seguono peraltro specifici modelli di riferimento (sostenibilità ambientale degli edifici, efficienza energetica, qualità architettonica a basso costo).

Essa si rivolge a una classe socio-economica di soggetti non indigenti, ma titolari di un reddito che li esclude sia dall'edilizia residenziale pubblica, sia dal mercato privato.

Ha dunque una chiara finalità sociale, riveste interesse generale ed è comunque complementare alle altre politiche della casa.

Gli interventi di Edilizia residenziale sociale si distinguono dall'Edilizia residenziale pubblica anche perché la filiera dei protagonisti dei servizi dell'abitare risulta in questo caso più ampia, grazie al coinvolgimento di soggetti privati e non profit a fianco degli attori pubblici.

Avv. Giuseppe Brandi