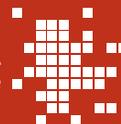




*Ministero del Lavoro e
delle Politiche Sociali*



CITALIA
fondazione **anci** ricerche



**Strategie locali
di lotta alla povertà:
città a confronto**

L'abitare sociale

2010
European Year
for Combating
Poverty and
Social Exclusion





*Ministero del Lavoro e
delle Politiche Sociali*



Strategie locali
di lotta alla povertà:
città a confronto

L'abitare sociale



Questa pubblicazione è stata realizzata da Cittalia - Fondazione Anci ricerche su incarico dell'Associazione nazionale Comuni Italiani.

Le attività sono state realizzate con il finanziamento della Commissione europea - Direzione Generale per l'occupazione, gli Affari sociali e le pari Opportunità e del Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali all'interno del Programma nazionale per il 2010 Anno europeo della lotta alla povertà e all'esclusione sociale.

La realizzazione delle attività (seminari e quaderni) è stata coordinata e curata da *Monia Giovannetti* e *Raffaella Milano* mentre il presente Quaderno "L'abitare sociale" è stato redatto da *Laura Chiodini*.

Le informazioni contenute in questa pubblicazione non necessariamente riflettono la posizione della Commissione europea e del Ministero del lavoro e delle politiche sociali.

Progetto ed impaginazione: BACKUP comunicazione, Roma
Pasquale Cimaroli, Claudia Pacelli

Indice

Introduzione /5

Prefazione /7

**1. La questione abitativa:
rilevanza delle politiche locali** /11

2. La domanda abitativa /17

2.1. Le domande sociali dell'abitare /21

2.2. La vulnerabilità familiare /24

2.3. I giovani /30

2.4. La popolazione straniera /33

2.5. L'occupazione in Italia /39

2.6. La povertà relativa /43

2.7. La povertà assoluta /48

2.8. Indice di deprivazione /50

3. Il mercato della casa /53

3.1. Titolo di godimento dell'abitazione /55

3.2. La spesa per l'abitazione /57

3.3. L'offerta di case in affitto
a canone ridotto e l'edilizia popolare /62

4. Esperienze dai territori /65

Agenzia AISA /70

Comune di Alessandria /71

Comune di Crema /73

Comune di Milano /75

Comune di Rimini /77

Comune di Torino /78

Comune di Vicenza /84

Bibliografia /85

Introduzione

Il 2010 è stato l'Anno Europeo della lotta alla povertà e all'esclusione sociale. Obiettivi principali dell'anno erano quelli di far crescere la sensibilizzazione sul tema e la conoscenza sulla concreta situazione di chi versa in condizione di povertà ed esclusione sociale, di rafforzare la partecipazione collettiva e le responsabilità condivise nella lotta alla povertà, di promuovere la coesione sociale nella consapevolezza che una società senza poveri è una società migliore per tutti, di rinnovare l'impegno delle istituzioni nella lotta alla povertà.

L'Italia ha partecipato alla celebrazione dell'Anno Europeo attraverso un vasto spettro di azioni strategiche e programmatiche, definite dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali in collaborazione con i principali soggetti operanti nel campo della lotta alla povertà, nella consapevolezza che, per registrare progressi reali in questo ambito, occorresse uno sforzo integrato e di lungo periodo.

Tra le azioni realizzate in attuazione del programma dell'Anno Europeo vi è stato lo svolgimento di

workshop tematici aperti alle grandi città e al loro protagonismo su quattro grandi pilastri delle politiche di lotta alla povertà e all'esclusione: l'abitare sociale, le politiche di sostegno alla famiglia, quelle di integrazione urbana, il collegamento tra servizi e sostegno economico. I seminari sono stati realizzati in collaborazione con ANCI e curati dalla Fondazione Cittalia - ANCI Ricerche, con il contributo attivo di tutte quelle amministrazioni comunali che avevano sviluppato prassi efficaci di inclusione sociale.

L'ambizione del ciclo di seminari era quella di riuscire a focalizzare aspetti problematici ed elementi di qualità delle politiche locali che potessero risultare utili al loro rafforzamento, ma anche di stimolo alla definizione di linee di orientamento condivise e di una cornice comune agli interventi territoriali di contrasto alla povertà. Il risultato di questo lavoro forma l'oggetto di questa raccolta di quaderni.

L'iniziativa trae origine da un programma comune di ricerca avviato nel 2009 dal Ministero del Lavoro

e delle Politiche Sociali e dall'ANCI sul tema del contrasto alla povertà estrema e alla marginalità sociale nelle aree urbane, i cui esiti sono stati sintetizzati nella pubblicazione "Povertà estreme e governo delle aree urbane. Analisi e linee di orientamento per lo sviluppo di politiche locali sulla marginalità sociale e le povertà estreme in Italia".

I quaderni qui presentati, in continuità con la ricerca precedente, rappresentano dunque i primi frutti del tentativo di creare un tavolo di confronto tra le grandi città e tra queste e il governo centrale, con la finalità generale di rafforzare le politiche di prevenzione e di contrasto delle situazioni di marginalità sociale e di povertà estrema e di promuovere le politiche urbane per l'inclusione e la coesione sociale.

Si intende anche così contribuire al processo di ridefinizione dell'intero sistema di welfare, come lanciato dal Libro bianco sul futuro del modello sociale. La sfida è quella della costruzione di un Welfare delle opportunità e delle responsabilità, caratterizzato dall'interrelazione tra "pubblico", "privato" e "sociale" nella produzione di benessere per i cittadini, secondo il principio della sussidiarietà: "Un Welfare che interviene in anticipo, con una offerta personalizzata e differenziata, rispetto al formarsi del bisogno e che sa stimolare comportamenti e stili di vita responsabili e, per questo, utili a sé e agli altri".

Il modello proposto attribuisce maggiore centralità all'operare degli enti locali e richiede una ri-

definizione dei modelli territoriali di protezione sociale: "Questa visione comporta necessariamente la scelta del territorio quale ambito più idoneo a realizzare risposte integrate e quanto più preventive ai bisogni attuali e potenziali della persona, valorizzando i corpi intermedi e gli altri attori della comunità locale".

Su questi temi è bene che il confronto sia ricco ed aperto, affinché nel rispetto delle relative competenze, le strategie di intervento si integrino in un quadro comune, il più possibile coerente tra i diversi livelli di governo. L'efficacia di un sistema di protezione sociale territoriale, regionale e nazionale non dipende solo dalla bontà del modello e del quadro normativo che lo sostiene, ma anche dalla solidità del sistema di relazioni istituzionali che ne costituiscono "l'infrastruttura portante".

Ciò richiede un dialogo istituzionale costante, che assicuri un contesto nel quale poter sviluppare i temi di medio e lungo periodo che caratterizzano il settore. Il tutto a beneficio dei cittadini ai quali - come amministratori - dobbiamo tutti render conto.

Raffaele Tangorra
DG per l'inclusione e i diritti sociali
Ministero del lavoro e delle politiche sociali

Prefazione

Il valore delle politiche locali nella lotta alla povertà e all'esclusione sociale

Nelle città contemporanee, il fenomeno della povertà si presenta in forme sempre più diversificate e complesse. La povertà materiale si combina con la povertà di relazioni, o con l'isolamento spaziale delle aree periferiche. La condizione reddituale è solo uno degli elementi da valutare quando si misura la povertà, mentre una particolare attenzione deve essere posta al complesso delle condizioni e dei contesti di vita.

I contesti di vita, il "territorio" gioca un ruolo molto forte nel determinare le condizioni di povertà di una persona e di una famiglia. Lo rileva lo stesso impatto della crisi economica che ha prodotto effetti molto diversi a seconda del contesto sociale di riferimento, anche all'interno di uno stesso Paese, come l'Italia. Sottolinea questo aspetto il Rapporto 2010 della Commissione nazionale per la lotta alla povertà che, a partire da questa considerazione, ha preso in

esame proprio l'impatto fortemente articolato della crisi economica nelle diverse aree urbane:

“La crisi non ha attraversato il Paese come uno ‘tsunami’, in forma indifferenziata e livellata. Ha invece colpito in modo differenziato, per aree territoriali, a seconda delle diverse specializzazioni produttive, del grado di coesione sociale, della infrastrutturazione e della qualità dei servizi disponibili; e, all'interno di ogni area, per caratteristiche dei nuclei familiari, per collocazione lavorativa dei loro membri, per caratteristiche generazionali, per disponibilità di risorse culturali e per dimensioni del rispettivo “capitale sociale”⁽¹⁾.

La lettura territoriale consente dunque di rilevare molti aspetti non strettamente reddituali connessi alle condizioni di povertà. L'analisi dei contesti urbani permette infatti di cogliere le correlazioni tra diversi elementi che, nel loro

¹ Presentazione di M. Revelli del volume, a cura di G. B. Sgritta “Dentro la crisi. Povertà e processi di impoverimento in tre aree metropolitane”, F. Angeli, 2010.

insieme, possono comporre un quadro di grave deprivazione, laddove si concentrano molti fattori di svantaggio: segregazione “spaziale”, abbandono scolastico, disoccupazione, micro-criminalità, etc. In questi casi, come è evidente, solo un intervento integrato e multilivello, focalizzato sul territorio, può portare dei risultati di medio e lungo termine.

Vi è indubbiamente bisogno di politiche nazionali di contrasto alla povertà, di misure di carattere universalistico a sostegno delle fasce particolarmente svantaggiate. Alcune misure di questo genere - in Italia come in Europa - sono già attive e altre sono allo studio.

Allo stesso tempo, tuttavia, come accennato, è importante disporre anche di strategie locali di intervento integrate, che siano definite alla luce di una mappatura territoriale dei bisogni e delle domande sociali. Secondo una piena attuazione del principio costituzionale di sussidiarietà verticale e orizzontale, questi interventi “di comunità” hanno il vantaggio di poter prevedere interventi globali, a favore della persona e delle famiglie, nelle diverse dimensioni della vita quotidiana, sollecitando la crescita di una responsabilità diffusa, mettendo in gioco le risorse territoriali disponibili, rafforzando, in altre parole, la coesione sociale di un territorio.

Il valore degli interventi locali nel costruire una efficace rete di welfare è così sottolineato nel Li-

bro Bianco sul Welfare⁽²⁾ del Ministero delle Politiche del lavoro e delle Politiche Sociali:

“Il territorio è la dimensione idonea per l’attuazione delle politiche coerenti con questo Libro Bianco perché è in questo ambito che le istituzioni, le organizzazioni non profittevoli, le associazioni rappresentative dei lavoratori e degli imprenditori prossime alle persone possono integrarsi in modo efficiente e costruiscono soluzioni efficaci ai fini tanto dello sviluppo locale quanto della giustizia sociale”.

La necessità di politiche di inclusione a dimensione territoriale è avvertita anche a livello europeo. A questo proposito, è interessante rilevare come nel rapporto sulla riforma delle politiche di coesione europee⁽³⁾, si enfatizzi la necessità, anche a livello europeo, di definire interventi che integrino la messa a disposizione di pacchetti di beni e servizi con una politica di inclusione sociale “place-based”.

Questo perché, sostiene il Rapporto Barca, il luogo dove la persona vive influenza fortemente la condizione di esclusione sociale, così come può incidere sul grado di efficacia di ogni intervento volto a contrastarla. Questa influenza del conte-

2 Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali, “La vita buona nella società attiva. Libro Bianco sul futuro del modello sociale”, Roma, 2009.

3 F. Barca, “An Agenda for a Reformed Cohesion Policy, a place-based approach to meeting European Union challenger and expectations. Independent Report”, 2009.

sto non è solo esercitata dal nucleo familiare in cui una persona è inserita, ma dalla più ampia comunità territoriale con cui abitualmente la persona interagisce.

Sul versante più operativo, le politiche *place-based* hanno la possibilità di mobilitare gli attori locali e di dar loro l'opportunità di mettersi alla prova nella individuazione di soluzioni e nella valutazione dei cambiamenti prodotti e questo rappresenta un aspetto fondamentale nel processo di implementazione.

Nel 2009, la Fondazione Cittalia ANCI Ricerche, nel quadro di un itinerario di ricerca promosso dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali - Direzione inclusione con l'ANCI, ha elaborato una prima ricognizione sulle politiche locali di lotta alla povertà estrema e alla marginalità.

Il quadro generale derivante da tale ricognizione ha fatto emergere un insieme articolato di strategie e di interventi che va molto al di là della sola sfera assistenziale o emergenziale⁽⁴⁾. Infatti, analizzando le politiche messe in campo dai Comuni, è possibile rilevare come si sia fatta strada, nel tempo, anche a livello locale la consapevolezza della necessità di politiche integrate di lotta alla povertà e all'esclusione e che agli

interventi esclusivamente assistenziali e riparativi - pur nella precarietà delle risorse disponibili - si sia associata una più ampia gamma di strategie di intervento.

È possibile tracciare un primo inventario delle politiche locali di contrasto alla povertà estrema e alla marginalità sociale attraverso una schematizzazione articolata lungo quattro principali linee di azione:

- *le azioni di sistema*, ovvero i dispositivi, le risorse e i servizi a sostegno della programmazione, della realizzazione e della valutazione degli interventi. Rientrano in tale tipologia, ad esempio la Programmazione integrata e i Piani di Zona/ Piani Regolatori Sociali; Mappe e misurazioni - Anagrafi delle fragilità; Osservatori sulla povertà e l'esclusione sociale, attività di monitoraggio; Organizzazione dei servizi sociali; Il ruolo delle comunità locali, del terzo settore, del mondo produttivo; Sistemi di accreditamento e rilevazione della qualità;
- *gli interventi di inclusione sociale*, ovvero ogni iniziativa strategica volta a rafforzare le capacità e le potenzialità delle persone più fragili per il loro pieno accesso alle opportunità e ai beni. Tra queste, Prevenzione; Primo soccorso e assistenza; Accoglienza di lunga durata e sostegno all'abitare autonomo; Inserimento lavorativo; Politiche integrate socio - sanitarie; Promozione dei diritti, dei doveri e delle responsabilità; Protezione e tutela);

⁴ Per un'analisi completa, si rinvia alla ricerca "Le città ai margini", Cittalia- Fondazione ricerche e studi dell'ANCI, 2009, disponibile on line sul sito www.cittalia.it.

- *la promozione della convivenza urbana* e la responsabilizzazione della comunità, dal momento che nessuna politica di inclusione può avere successo se non in un quadro di rafforzata coesione sociale, con un coinvolgimento attivo e diretto delle comunità locali nel loro complesso. A tale ambito sono riconducibili la Mediazione dei conflitti; Mediazione culturale; Contrasto all'insicurezza; Informazione/sensibilizzazione;
- *il governo del territorio*, considerando il peso che la regolazione degli spazi urbani può giocare nell'acuire o nell'attenuare i fenomeni di esclusione sociale e di segregazione spaziale. A questi interventi sono riconducibili il Social housing; Beni sottratti alla criminalità; Progetti di rigenerazione urbana; Autocostruzione e auto recupero.

Questo Quaderno dedicato all'*abitare sociale* si inserisce nel percorso di approfondimento sulle politiche locali di lotta alla povertà estrema e alla marginalità, intrapreso congiuntamente dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e ANCI, al quale si affiancano altri tre Quaderni dedicati rispettivamente al tema della *povertà e le famiglie*, alle *politiche di integrazione urbana e la marginalità* ed infine un terzo dedicato al dibattito relativo alla scelta tra *contributi economici o servizi nella lotta alla povertà*.

Pierciro Galeone
Segretario Generale Cittalia
Fondazione Anci Ricerche

1. La questione abitativa: rilevanza delle politiche locali

Per lungo tempo, la questione abitativa è rimasta ai margini delle agende politiche, nella convinzione che l'alta percentuale di famiglie proprietarie fosse una garanzia sufficiente a soddisfare il bisogno di casa. Negli ultimi anni, tuttavia, la richiesta di interventi nel campo delle politiche abitative è diventata sempre più pressante: cambiamenti demografici e sociali associati all'instabilità economica hanno riportato all'attenzione una tematica che per lungo tempo era stata rimossa.

In passato, l'esclusione abitativa era identificata principalmente con i "senza dimora", persone emarginate, per le quali la scarsità delle risorse economiche necessarie per un'abitazione si accompagnava, in misura variabile, anche ad altri fattori di disagio sociale o socio-sanitario. Si trattava, quindi, di un numero limitato di soggetti, destinatari di politiche sostanzialmente di tipo assistenziale.

Da qualche anno, l'area della marginalità e dell'esclusione abitativa ha però subito profon-

de trasformazioni: l'emergere di nuove domande di abitazione, determinate dalla comparsa di nuove estese aree di vulnerabilità sociale, necessitano oggi di nuove risposte e nuovi interventi. L'area del disagio abitativo si è ampliata, differenziandosi significativamente al suo interno. La dimensione economica non è più la sola componente capace di determinare situazioni di esclusione abitativa. Quest'ultima infatti non è più limitata alla domanda di chi non ha un'abitazione in cui vivere, ma riguarda in misura sempre maggiore chi ha una casa e paga, con crescente difficoltà, il canone di affitto o la rata del mutuo. Si tratta di persone che, pur potendo contare su di un reddito da lavoro o su una pensione, non possono, da un lato, accedere all'edilizia residenziale pubblica e, contemporaneamente, non possono far fronte ai canoni di locazione di mercato o alla spesa per il rimborso della rata del mutuo. In questa "fascia grigia" di popolazione si trovano persone sole, nuclei familiari monogenitori e giovani coppie, giovani ed anziani soli, studenti e lavoratori precari, im-

migrati: soggetti, dunque, che si trovano a fronteggiare situazioni di precarietà, anche temporanea, relativa a lavoro, situazione familiare o rete di relazioni sociali e per i quali la questione abitativa rappresenta al contempo:

- un freno alla definizione dei propri progetti di vita (relativi al lavoro, all'autonomia dalla famiglia di origine, alla costruzione di una nuova famiglia);
- un grave rischio sociale, laddove si venga a rompere il precario equilibrio raggiunto (sfrazzo, una separazione familiare, fine di una coabitazione,...).

Negli ultimi decenni la difficoltà di sostenere le spese per l'abitazione in cui si vive, in affitto o di proprietà, è, per molte famiglie, aumentata: ad un forte e continuo incremento dei prezzi degli immobili e degli affitti effettivi, non è corrisposta una crescita altrettanto significativa dei redditi. Contemporaneamente, si è progressivamente ridotto l'intervento pubblico, lasciando al mercato il soddisfacimento della domanda abitativa.

Accanto ai fattori economici, però, ne sono emersi altri, di natura demografica (quali, incremento del numero delle famiglie, di dimensioni sempre minori, aumento dell'immigrazione e invecchiamento della popolazione) che hanno causato nuove pressioni sulla domanda abitativa, che così rimane spesso insoddisfatta.

Il fenomeno dell'insorgere dell'abitare precario, identificabile nella diffusione di baraccopoli, occupazioni abusive di capannoni, aree industriali dismesse e immobili pubblici vuoti - non solo nelle aree meno visibili della città - creano un problema di insicurezza, di degrado urbano e di emarginazione di cui le amministrazioni locali non possono non tener conto. Il tema dell'emergenza abitativa si coniuga quindi con quello della coesione sociale e del degrado urbano. Accedere ad abitazioni a costi accessibili rappresenta per una città un fattore di fondamentale importanza. Se è vero che le politiche abitative sono il frutto di una governance complessa e multilivello, è altrettanto vero che i comuni sono l'istituzione più vicina al cittadino, chiamati in prima persona ad intervenire per far fronte all'emergenza abitativa che si presenta, in alcuni casi, come vera e propria emergenza sociale e fonte di degrado in alcune aree. Inoltre, il "fenomeno di fuga" dai centri cittadini, innescato anche dalle condizioni del mercato abitativo, produce nuovi problemi nella vita urbana, con un forte incremento dei city users ed un carico sempre più forte che grava sulle infrastrutture della mobilità. Per i comuni, quindi, il tema dell'emergenza abitativa si presenta come integrazione tra politiche abitative e governo degli spazi urbani in termini di servizi, mobilità ed equilibrio sociale ed ambientale.

Di fronte ad un tale problema è necessario dunque mettere in campo una pluralità di interventi,

con il coinvolgimento di tutti gli attori, anche in considerazione dei diversi target da raggiungere. La risposta al disagio abitativo non può che essere articolata lungo una strategia plurilivello, volta a:

- definire strumenti normativi e fiscali finalizzati a facilitare l'affitto, promuovendo il pieno utilizzo del consistente patrimonio sfitto esistente e l'emersione degli affitti in nero;
- potenziare il sostegno alle famiglie in condizioni di difficoltà economica e prevenire gli sfratti per morosità attraverso contributi per l'integrazione all'affitto (i buoni casa);
- promuovere interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana;
- conferire agli enti locali patrimonio immobiliare da rendere disponibile;
- rilanciare l'offerta abitativa per le fasce sociali più povere con l'edilizia residenziale pubblica a canoni sociali;
- facilitare l'accesso al mercato dell'affitto per famiglie in grado di pagare un affitto moderato attraverso il social housing.

I comuni hanno attivato, nel tempo, un sistema diversificato e variabile di opportunità finalizzato a contrastare il disagio e l'esclusione: dalle strutture per l'accoglienza breve agli alloggi di

inserimento, dalle case di coabitazione agli appartamenti per famiglie. In questo secondo caso, soprattutto in presenza di una capacità di reddito (anche potenziale) e di una condizione di soggiorno regolare o regolarizzabile, è possibile attivare i tradizionali canali di accesso alla casa: da quelli "ordinari", quali edilizia residenziale pubblica, sostegno per il pagamento dell'affitto o dei mutui, a quelli a maggiore accentuazione sociale, riconducibili, ad esempio, alle strutture individuali o familiari di accoglienza temporanea anche per persone con fragilità, all'accompagnamento lavorativo ed abitativo, ai percorsi socio-assistenziali.

2. La domanda abitativa

Come detto, per lungo tempo la questione abitativa è rimasta ai margini delle agende politiche, nazionali e locali, complice anche l'elevata percentuale di famiglie che, nel nostro paese, a differenza di molti di quelli europei, possiede la casa in cui vive. Da qualche anno, tuttavia, si è assistito ad un nuovo interesse per questa problematica, tornata prepotentemente alla ribalta, soprattutto a causa

- della distanza crescente tra l'aumento del prezzo delle case in vendita e degli affitti rispetto all'incremento del reddito disponibile delle famiglie;
- della nuova domanda di abitazioni derivante da una nuova struttura demografica della popolazione. Se infatti il numero degli abitanti nel nostro paese è cresciuto a ritmi piuttosto bassi negli anni, quello a cui si è assistito è stata una profonda modificazione della composizione demografica: aumento del numero di famiglie, che però sono sempre più piccole, invecchiamento della popolazione, precarizzazione dei rapporti di lavoro, soprattutto per quanto riguarda i giovani, che così manifesta-

no una sempre maggiore difficoltà a lasciare la famiglia di origine per crearsene una propria;

- da un'immigrazione residente cresciuta a ritmi particolarmente intensi, che ha contribuito, soprattutto negli ultimi decenni, a controbilanciare la diminuzione naturale di quella italiana. La disponibilità di un alloggio adeguato diventa per i nuovi arrivati una condizione essenziale per evitare un destino di esclusione sociale nel nostro paese.

La questione abitativa, impattando sulla coesione sociale, segna, dunque, il volto delle città. La mancanza di abitazioni, infatti, da un lato ha un effetto paralizzante sulla società: i giovani posticipano sempre più il momento di autonomizzazione dalla propria famiglia di origine crearsene una propria, la mobilità interna per motivi di lavoro e studio, tra le più basse nel confronto internazionale⁽¹⁾, è

¹ Secondo dati pubblicati dall'OCSE, nel 2003 in Italia solo lo 0,6% della popolazione di età compresa tra i 15 e i 64 anni risultava aver cambiato regione di residenza nel corso dell'anno, rispetto all'1,4%

ostacolata dalla bassa percentuale di case in affitto e dalle differenze, anche profonde, tra le diverse aree del paese. Dall'altro, l'estendersi di baraccopoli e di alloggi di fortuna, così come fenomeni di sovraffollamento abitativo vissute in particolare dagli stranieri di più recente immigrazione, o ancora, l'abbandono dei residenti dei quartieri centrali delle città a favore di quartieri dormitorio nelle cinture urbane possono avere ripercussioni sulla sicurezza e sul degrado urbano.

Affrontare la questione abitativa significa, dunque, rispondere alle esigenze di quanti soffrono la mancanza, per diversi motivi, di un'abitazione dignitosa. È a questi soggetti che si rivolgono le politiche del social housing o di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), misure che a politiche abitative integrano interventi di carattere sociale, attraverso la collaborazione tra i soggetti pubblici, le istituzioni, i soggetti privati e del non profit. Interventi che prestano anche particolare attenzione alla qualità degli alloggi, dell'ambiente e del contesto urbano.

Non è facile dare una definizione di social housing, dal momento che questo termine viene utilizzato in modo molto diverso nei paesi europei.

della Germania, al 2,1% della Francia, al 2,3% del Regno Unito. Più in generale, il grado di mobilità geografica tra le diverse regioni di uno stesso paese risulta mediamente più basso in Europa rispetto agli Stati Uniti (3%)". I.Cipolletta et al., "Mercato degli affitti, regole e mobilità", Progetto Concorrenza di Confindustria, 2006.

La definizione estensiva di social housing, e comunemente accettata, è quella proposta dal Cecdhas (Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa), per il quale l'housing sociale è "l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari".

In Italia, comunemente, al termine social housing si attribuisce un significato più circoscritto, dal momento che viene utilizzato per indicare quegli interventi di politica abitativa di interesse pubblico che vanno oltre i confini tradizionali della edilizia residenziale pubblica, e che associano agli interventi edilizi azioni di accompagnamento sociale. In questa accezione, il social housing, attraverso la partecipazione e la collaborazione di istituzioni, soggetti privati e del non profit, realizza una funzione di interesse generale volta a promuovere la coesione sociale sul territorio, intervenendo prioritariamente su un'area di disagio sociale esclusa dai benefici pubblici per i più bisognosi e al contempo non in grado di accedere al libero mercato.

In questa direzione il Piano nazionale di edilizia abitativa⁽²⁾, che ha definito sei linee di interven-

2 Con il DPCM 16 luglio 2009 è stato approvato il Piano nazionale di edilizia abitativa, di cui all'art. 11 del Decreto legge 112, 25 giugno 2008, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n.133.

to per il tempestivo avvio di interventi prioritari e immediatamente realizzabili di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, soprattutto in quei comuni in cui la domanda di alloggi sociali - risultante dalle graduatorie - è più alta. Attraverso la costruzione di nuove abitazioni o il recupero di quelle esistenti, il Piano mira ad incrementare l'offerta di abitazioni, da destinare prioritariamente alle categorie sociali svantaggiate, in particolare:

- a) i nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) le giovani coppie a basso reddito;
- c) gli anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) gli studenti fuori sede;
- e) i soggetti con sfratto esecutivo;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge n. 9 del 2007³⁾;

³ L'articolo della legge fa riferimento a particolari categorie sociali per le quali sono sospese le procedure esecutive di rilascio dell'abitazione (conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento,..)

g) gli immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima regione. Gli alloggi saranno realizzati con contributi statali, che copriranno fino al 30% dei costi di realizzazione, acquisizione o recupero se offerti in locazione a canone sostenibile, anche trasformabile in riscatto, per una durata di 25 anni, e fino al 50% del costo per quelli locati per una durata superiore ai 25 anni. Nel caso invece di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale, l'onere a carico dello Stato potrà essere pari al costo di realizzazione. Gli alloggi saranno realizzati nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati.

Tra gli strumenti messi a disposizione per il conseguimento di questi obiettivi vi è il sistema integrato dei fondi immobiliari, al cui centro si trova la CDPI-SGR che attraverso la selezione e la sottoscrizione di fondi immobiliari locali potrà operare quale volano per lo sviluppo di interventi di edilizia residenziale sociale su tutto il territorio italiano.

2.1. Le domande sociali dell'abitare

La questione abitativa investe due grandi aree di disagio.

La prima area è costituita da quanti si trovano in una condizione di emergenza abitativa assoluta,

ossia persone e famiglie senza tetto o ricoverate in alloggi di fortuna. Uno studio⁽⁴⁾ ha censito, nella sola città di Milano nella notte del 14 gennaio 2008, circa 4mila soggetti privi di un'abitazione: 408 in strada, 1.152 nei dormitori e circa 2.300 in baraccopoli o edifici dismessi. Tale dato, rilevato per il solo capoluogo meneghino, porta a stimare a livello nazionale un dato di 70-100mila persone che non dormono in abitazioni proprie ma su panchine, in stazioni, nei sottopassi ma anche nei campi nomadi e in strutture di volontariato. Seppure si tratti di una stima, il dato evidenzia quanto il fenomeno sia cresciuto in meno di dieci anni: l'ultimo censimento disponibile, risalente al 2001, aveva individuato, infatti, circa 17mila persone a dormire su strada e in dormitori su tutto il territorio nazionale⁽⁵⁾.

4 La ricerca è stata realizzata dall'Università Bocconi e dalla Fondazione De Benedetti.

5 Presidenza del Consiglio dei Ministri, Commissione d'indagine sull'esclusione sociale – “Rapporto sulle politiche contro la povertà e l'esclusione sociale”, Roma 2001. La ricerca, realizzata dalla Fondazione E. Zancan, ha rilevato la presenza di 17mila persone senza dimora in Italia. Il dato è risultato molto più basso rispetto a precedenti stime. Nel 1991, ad esempio, la Commissione di indagine sulla povertà e l'emarginazione presso la Presidenza del Consiglio aveva prodotto una stima compresa tra un minimo di 44mila e un massimo di 61mila persone senza dimora. C'è da valutare che la Fondazione Zancan ha incluso nella indagine solo coloro che in una determinata notte non avevano un tetto stabile, anche nella forma di una casa di accoglienza o di un alloggio protetto, calcolando solo chi, nella notte della rilevazione, secondo un approccio s-night (14 marzo 2000), si trovava per strada oppure in strutture di bassa soglia (dormitori) che non consentono una continuità di accoglienza. E' bene ricordare, del resto, che l'indagi-

Le stime sono ovviamente condizionate dal modo in cui si definiscono i contorni dell'emergenza abitativa. A livello europeo si è lavorato alla definizione di una metodologia unitaria di rilevazione dei dati, la quale porta a comprendere⁽⁶⁾ in condizioni di emergenza abitativa, secondo diversi livelli di intensità, le persone prive di qualsiasi tipo di alloggio (“senza tetto”), quelle che sono ospitate in centri di accoglienza temporanei, chi vive in strutture del tutto inadeguate (impianti industriali dismessi, automobili e roulotte,..), chi vive in alloggi occupati senza titolo, chi vive in condizioni di grave affollamento e chi si trova a rischio di sfratto imminente. Queste condizioni di precarietà abitativa assoluta sono vissute da persone e famiglie con situazioni estremamente diverse, molto lontane dallo stereotipo classico del *clochard*.

Da più parti si evidenzia, inoltre, la sempre maggiore presenza, nell'ambito dei circuiti di accoglienza, di persone che sono “scivolate” da una condizione di relativa tranquillità ad una condizione di povertà estrema proprio a causa del problema abitativo (per uno sfratto, per una separazione familiare) e che non sono in grado di accedere al mercato della casa. In quest'area

ne non aveva tanto e solo un obiettivo quantitativo, ma lo svolgimento di una analisi qualitativa.

6 La tipologia europea sui senza dimora e sull'esclusione abitativa ETHOS è disponibile sul sito della European Federation of National Associations Working with the Homeless, www.feansta.org

di forte disagio sociale, il problema dell'abitare si configura come necessità, in primo luogo, di garantire un'accoglienza immediata, sia pure di emergenza, per assicurare una sistemazione anche transitoria alle persone e alle famiglie in assoluto più fragili. Dall'altro lato, il problema è quello di garantire nel tempo il diritto ad un'abitazione per chi si trova in condizioni economiche effettivamente critiche e non è nelle condizioni di pagare un affitto, se non estremamente modesto. È questa, dunque, una domanda sociale sulla quale intervenire prioritariamente attraverso il rafforzamento dell'offerta abitativa pubblica di edilizia residenziale.

La seconda area di disagio, definita "area grigia", comprende, invece, persone che dispongono di un reddito o di una pensione, ma che comunque non sono in grado di confrontarsi con le condizioni di mercato della casa: famiglie monoreddito, lavoratori precari, famiglie monogenitoriali, giovani e anziani. Si tratta quindi di persone che incontrano il problema della casa tanto nella ricerca di un'abitazione adeguata a costi accessibili, quanto nella difficoltà di mantenerla, sia che sia in affitto, o in proprietà (a causa delle rate dei mutui⁽⁷⁾). Per quest'area di persone, come detto, la questione abitativa rappresenta un fattore di freno e un grave fattore di rischio,

soprattutto di fronte ad eventi imprevisti. Il *social housing* rappresenta uno degli strumenti tramite il quale sostenere questa "area grigia" che non rientra nei canoni di povertà economica previsti per accedere all'edilizia residenziale pubblica ma che, allo stesso tempo, non è in grado, da sola, di misurarsi con il mercato odierno dell'abitare.

Nel 2008, la quota di famiglie in affitto investite da una condizione di disagio abitativo, per le quali cioè il rapporto tra spesa per l'abitazione e reddito è superiore al 30%, sfiora il 26% delle famiglie in affitto, il 18,9% delle famiglie italiane, pari a 1,211 milioni di nuclei. Tra queste, vi è poi un 5,55% di famiglie per le quali l'incidenza è addirittura superiore al 50%. Quella del disagio è un'area in forte crescita rispetto al passato, se si considera che tra il 2000 e il 2006 la percentuale di famiglie in affitto colpita da tale condizione era il 21,5%, e addirittura solo il 3% negli anni compresi tra il 1977 e il 1983. Alle famiglie in affitto in condizione di disagio abitativo occorre poi aggiungere quelle intestatarie di un mutuo ma a rischio di insolvenza, ossia 838mila famiglie, il 25,4% dei nuclei familiari con mutuo a carico.

Oltre alle situazioni di difficoltà effettive (di tipo economico o legate al sovraffollamento), vi sono ulteriori fattori che possono esporre a situazioni di rischio. Per le famiglie proprietarie, il rischio è legato alla presenza di mutui a tasso variabile che, in caso di rialzi dei tassi di interesse, potrebbero portare la rata del mutuo al di sopra

⁷ Le famiglie proprietarie di un'abitazione che pagano un mutuo sono il 13,4% delle totale delle famiglie. Fonte: Istat

della soglia di sostenibilità (30% del reddito). Relativamente all'affitto, il rischio è individuabile nei casi in cui la famiglia, pur pagando un affitto nell'ambito delle proprie possibilità, avrebbe difficoltà ad accedere ad una casa in affitto di dimensione minima per le esigenze familiari ai correnti prezzi di mercato, qualora fosse tenuta a cambiare abitazione di residenza. Si tratta prevalentemente di famiglie che occupano abitazioni di proprietà pubblica o che usufruiscono di canoni di favore o vincolati.

Nei successivi paragrafi si presentano le principali caratteristiche dei soggetti che si trovano in questa vasta area grigia del disagio abitativo.

2.2. La vulnerabilità familiare

La nuova domanda abitativa è collegata non solo alla povertà economica, ma anche ai profondi cambiamenti intervenuti nella struttura delle famiglie, con nuclei familiari sempre più stretti e aumento del numero delle persone che vivono da sole. Nel 2009, sono poco meno di 25 milioni le famiglie italiane, 2 milioni in più rispetto al 2003 (+9%). In media ogni nucleo familiare è composto da 2,41 individui, il 4,4% in meno rispetto a 7 anni fa, quando era mediamente costituito da 2,52 persone (tabella 1). Dai dati emerge un'Italia divisa in due, in cui ad un centro sud in cui vivono famiglie mediamente più numerose, si contrappone un nord con nuclei familiari più

piccoli della media. Rispetto al passato, crescono le famiglie senza nuclei costituite cioè da una sola persona, giovani o anziani (dal 25% del 2001-2002 al 28,1% del 2008-2009), mentre crescono le coppie senza figli (dal 19% al 19,9% nel medesimo arco temporale).

Nel tempo si osserva, quindi, un aumento del numero delle famiglie, che sono sempre più "piccole". Si tratta di una caratteristica tipica dei nuclei familiari italiani moderni, le cui cause sono riconducibili tanto alla denatalità italiana quanto all'allungamento della vita media delle persone e all'instabilità nei rapporti di coppia. Con riferimento a quest'ultimo aspetto, in particolare, si rileva, nel nostro paese, un consistente calo del numero dei matrimoni celebrati: le nozze tra celibi e nubili sono passate da quasi 392mila nel 1972 a 212.476 nel 2008. In questo anno si sono registrati 518 primi matrimoni per mille celibi e 580 per mille nubili, valori quasi dimezzati rispetto al 1972. Inoltre, si osserva una tendenza alla posticipazione delle prime nozze: gli sposi hanno in media 33,0 anni e le spose 29,9 anni al primo matrimonio, mediamente 6 anni in più rispetto ai valori osservati intorno alla metà degli anni '70. Tale rinvio è, in larga misura, la conseguenza della sempre più prolungata permanenza dei giovani nella famiglia di origine, causata dall'allungamento dei tempi formativi, dalle difficoltà dei giovani ad entrare nel mondo del lavoro e dalla condizione di precarietà del lavoro stesso, ma anche dalle difficoltà del mercato delle abitazioni.

Tabella 1. La struttura delle famiglie nei comuni italiani, per regione, 2003-2009

Regione	2003		2009	
	N° famiglie	N° medio componenti	N° famiglie	N° medio componenti
Piemonte	1.889.207	2,24	1.996.684	2,21
Valle d'Aosta	54.335	2,23	59.381	2,14
Lombardia	3.858.736	2,38	4.249.155	2,3
Trentino A. A.	383.892	2,48	425.940	2,39
Veneto	1.813.210	2,54	2.007.146	2,43
Friuli V. G.	516.349	2,3	555.524	2,2
Liguria	754.141	2,08	785.469	2,04
Emilia - Romagna	1.755.380	2,32	1.947.388	2,24
Toscana	1.474.681	2,4	1.601.393	2,32
Umbria	331.385	2,54	373.960	2,4
Marche	570.013	2,6	630.486	2,46
Lazio	2.091.220	2,47	2.318.762	2,43
Abruzzo	479.313	2,68	538.761	2,48
Molise	122.982	2,61	128.692	2,48
Campania	1.966.064	2,92	2.089.526	2,78
Puglia	1.407.246	2,86	1.530.681	2,66
Basilicata	216.171	2,75	228.728	2,57
Calabria	730.272	2,74	773.383	2,59
Sicilia	1.842.252	2,71	1.982.103	2,54
Sardegna	619.253	2,64	681.880	2,44
Italia	22.876.102	2,52	24.905.042	2,41

Fonte: elaborazione Cittalia su dati Istat, anni vari

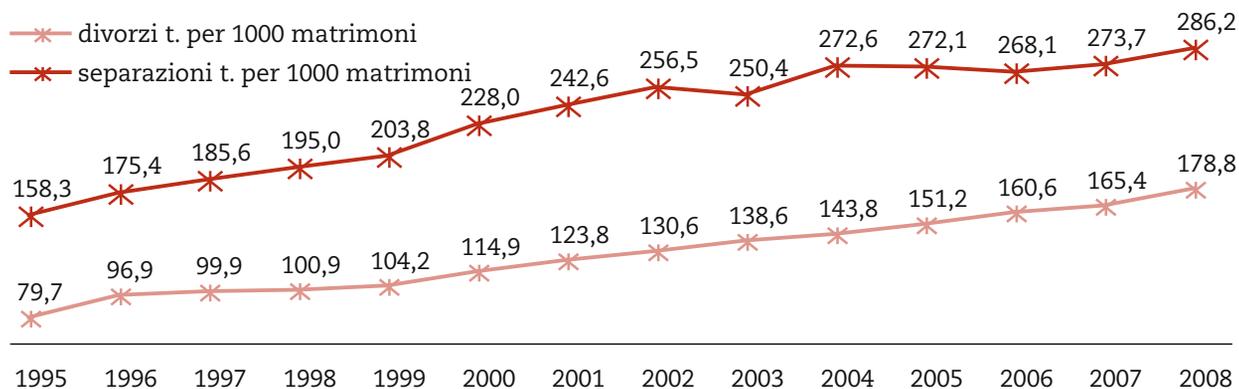
Trend in crescita, invece, per separazioni e divorzi, spesso causa di precarietà abitativa, anche estrema: nel 2008 le prime sono state 84.165, i secondi 54.351, con un incremento rispettivamente del 3,4% e del 7,3% rispetto all'anno precedente. Tale andamento crescente si evidenzia fin a partire dal 1995 (grafico 1): a fronte delle 158 separazioni e 80 divorzi ogni 1.000 matrimoni di allora si è passati, nel 2008, a 286 separazioni e 179 divorzi. La durata media del matrimonio all'avvio del procedimento di separazione è di 15 anni, mentre per i divorzi è di 18 anni. Il 45,7% delle donne separate vive in un nucleo monogenitore (al sud e nelle isole tale percentuale supera il 54%), mentre il 53,3% degli uomini è single (tabella 2).

Sono prevalentemente le famiglie composte da un unico componente, con o senza figli, e quelle numerose a vivere in affitto.

Le famiglie monogenitore sono 2,213 milioni, il 13% dei nuclei familiari, la maggior parte dei quali è composta da donne (83,3%) (grafico 2). Si tratta per lo più di vedovi e separati e divorziati (tabella 3).

Le famiglie composte da una sola persona ammontano a 6 milioni e 736 mila unità, il 28,1% delle famiglie e il 13,7% della popolazione adulta (media 2008-2009). Si tratta di un dato fortemente in crescita rispetto all'inizio del nuovo secolo quando questa percentuale raggiungeva solo l'11,7% della popolazione adulta.

Grafico 1. Numero medio di separazioni e di divorzi per 1.000 matrimoni
(tassi di separazione e divorzio totale). Anni 1995-2008



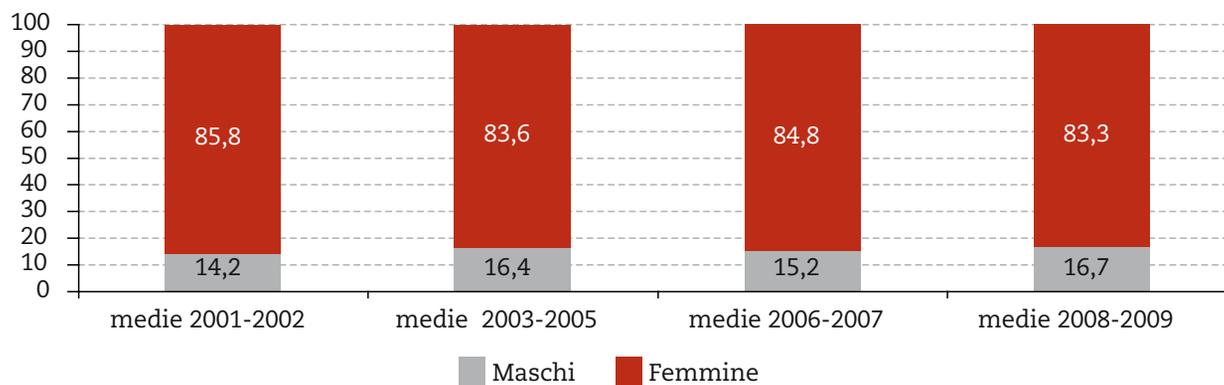
Fonte: Istat, anni vari

Tabella 2. Separati e divorziati per ripartizione territoriale. Media 2008-2009

Ripartizione geografica	Persone di 15 anni e più separate di fatto o legalmente o divorziate	Madri sole (per 100 donne separate o divorziate)	Donne in coppia (per 100 donne separate o divorziate)	Uomini soli (per 100 uomini separati o divorziati)	Uomini in coppia (per 100 uomini separati o divorziati)
Nord ovest	934	40,1	15,2	52,9	18,5
Nord est	648	40,6	12,9	52,9	15,4
Centro	754	45,2	10	55,5	13,4
Sud	525	57,2	6,1	49,7	12,6
Isole	281	54,8	7,2	56,6	12,6
Italia	3.142	45,7	11,3	53,3	15,2

Fonte: Istat, 2010

Grafico 2. Nuclei monogenitore per sesso del genitore – Medie 2001-2002, 2003-2005, 2006-2007, 2008-2009 (valori percentuali e per 100 genitori soli)



Fonte: Istat, anni vari

La condizione di persona sola fino a 44 anni è più diffusa tra gli uomini rispetto alle donne (9,8% e 6,4% rispettivamente), mentre nelle età successive la proporzione di donne sole aumenta fino a diventare nettamente superiore a quella degli uomini nelle età anziane. Se infatti gli uomini con oltre 65 anni che vivono soli sono il 15,1%,

le donne sole sono il 38% (grafico 3 e tabella 4).

Complessivamente, occorre segnalare come più di un quarto delle famiglie composta da una sola persona sia costituita da persone con oltre 65 anni di età (il 28,2% del totale): dato questo che evidenzia, una volta di più, il processo di

Tabella 3. Nuclei monogenitore per ripartizione geografica, sesso e stato civile - Media 2008-2009

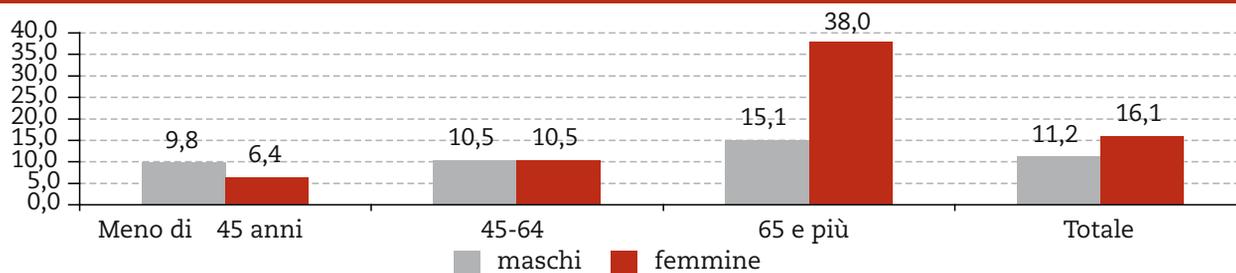
(per 100 nuclei monogenitore dello stesso sesso e zona)

STATO CIVILE	Italia		Totale
	Maschi	Femmine	
Celibe/nubile	6,4	10,9	10,2
Separato/a o divorziato/a	42,9	41,8	42,0
Vedovo/a	50,7	47,3	47,8
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Istat, 2010

Grafico 3. Persone sole per sesso e classe di età - Medie 2008-2009

(per 100 persone dello stesso sesso e classe di età)



Fonte: elaborazione Cittalia su dati Istat, 2010

invecchiamento della popolazione residente in Italia. Se da un lato è sintomo di miglioramento delle aspettative di vita e di benessere, dall'altro pone nuovi bisogni e nuove necessità alle politiche di welfare.

Da rilevare come il 13,5% delle donne che vivono sole siano separate o divorziate, mentre quasi tre donne su 5 siano vedove, a fronte di poco meno di un uomo su 5 (rispettivamente, il 57,7% e il 18,8%) (tabella 5).

Tabella 4. Persone sole per sesso e classe di età - Medie 2001-2002, 2003-2005, 2006-2007, 2008-2009 (per 100 persone dello stesso sesso e classe di età)

ANNI	Maschi				Femmine				Maschi e femmine			
	Meno di 45 anni	45-64	65 e più	Totale	Meno di 45 anni	45-64	65 e più	Totale	Meno di 45 anni	45-64	65 e più	Totale
2001-2002	7,4	8,1	14,3	9,0	4,8	8,1	38,1	14,2	6,1	8,1	28,2	11,7
2003-2005	8,7	8,3	13,4	9,5	5,3	9,1	38,0	14,9	7,0	8,7	27,7	12,3
2006-2007	9,1	9,4	13,6	10,1	5,7	9,2	36,9	15,0	7,4	9,3	27,1	12,6
2008-2009	9,8	10,5	15,1	11,2	6,4	10,5	38,0	16,1	8,1	10,5	28,3	13,7

Fonte: Istat, 2010

Tabella 5. Persone sole per sesso, classe di età e stato civile - Media 2008-2009 (per 100 persone sole dello stesso sesso e classe di età)

STATO CIVILE	Maschi				Femmine				Maschi e femmine			
	Meno di 45 anni	45-64	65 e più	Totale	Meno di 45 anni	45-64	65 e più	Totale	Meno di 45 anni	45-64	65 e più	Totale
Celibe/Nubile	76,0	45,2	23,9	51,7	78,3	37,5	12,8	28,9	76,9	41,3	15,3	37,8
Separato/a Divorziato/a	23,8	48,2	17,9	29,5	19,7	35,0	4,9	13,5	22,2	41,5	7,8	19,7
Vedovo/a	0,2	6,7	58,2	18,8	1,9	27,5	82,3	57,7	0,9	17,3	76,8	42,4
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Istat, 2010

2.3. I giovani

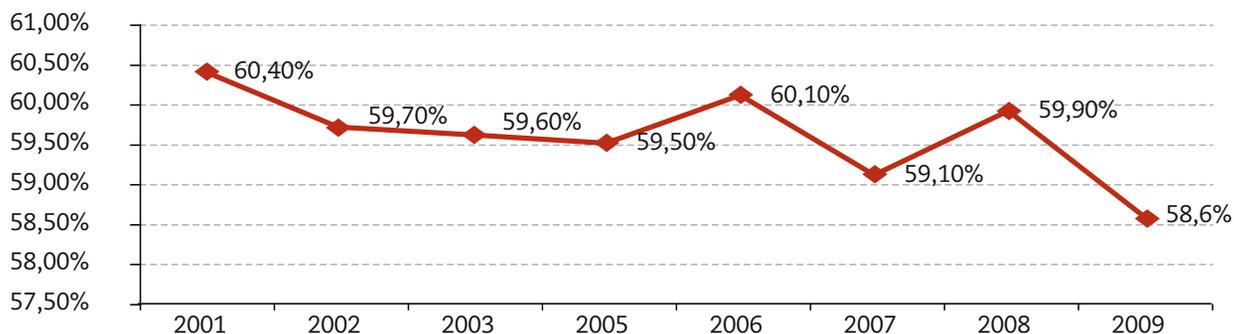
Nel 2009, sono 7 milioni i giovani celibi e nubili, con età compresa tra i 18 e i 34 anni, che vivono insieme ad almeno un genitore, il 58,6% dei giovani appartenenti a questa classe di età. A partire dal 2001 non si sono verificate variazioni statisticamente significative (grafico 4).

Si tratta soprattutto di giovani occupati (42,5%), studenti (33,4%) e giovani in cerca di occupazione (21,3%). Rispetto al passato è diminuita la quota di quanti decidono di continuare a vivere con la propria famiglia di origine, anche se occupati, mentre è sensibilmente aumentata la percentuale di coloro che, non potendo contare su di un lavoro, rimangono a casa con i genitori (tabella 6).

Forti differenze di genere caratterizzano l'uscita dalla famiglia d'origine, che viene rimandata soprattutto dai figli maschi: il 68,8% dei celibi di età compresa tra i 25-29 anni vive con i genitori, così come oltre un terzo dei celibi tra i 30 e i 34 anni (37,8%), a fronte del 48,8% delle femmine tra i 25-29 anni e ad un quinto delle nubili tra i 30 e i 34 anni. Vi sono poi anche forti differenze territoriali nei percorsi di uscita: i giovani che vivono nelle regioni meridionali rimangono più a lungo in famiglia rispetto ai coetanei che vivono nel centro e nel nord.

Differenze territoriali esistono anche relativamente alla condizione occupazionale: la percentuale degli occupati sui giovani che vivono ancora in famiglia è più alta nel nord-est e nel

Grafico 4. Giovani celibi e nubili di 18-34 anni che vivono con almeno un genitore, 2001-2009



Fonte: elebaoraizione Cittalia su dati Istat, anni vari

Tabella 6. Giovani di 18-34 anni celibi e nubili che vivono con almeno un genitore per condizione Anni 2001-2009 (per 100 giovani di 18-34 anni)

	Occupati	In cerca di occupazione	Casalinghe	Studenti	In altra condizione
2001	46,9	18,6	1,6	29,8	3,1
2002	47,6	18,4	1,5	29,7	2,9
2003	46,5	17,6	1,1	31,5	3,1
2005	47,7	16,5	1,4	31,9	2,4
2006	46,7	18,5	1,0	31,7	2,1
2007	47,4	18,2	0,9	31,6	1,8
2008	44,3	18,7	1,6	34,3	1,1
2009	42,5	21,3	1,5	33,4	1,4

Fonte: Istat, 2010

nord-ovest (rispettivamente 56,4% e 55,1%) rispetto al centro (45,3%), al sud (29,6%) e alle isole (28,1%). Inoltre, sempre tra gli occupati, per ciascuna ripartizione territoriale, la percentuale dei ragazzi che vive in famiglia è superiore rispetto a quella delle donne (tabella 7).

Da segnalare come la crisi economica abbia peggiorato la condizione occupazionale dei giovani: se infatti, la Cig ha contribuito a ridurre il rischio di cadere in situazioni di disagio delle famiglie con figli, dall'altro ha di fatto concentrato sull'occupazione precaria, molto più diffusa tra i giovani⁸⁾, i tagli occupazionali, determinando

così un peggioramento della condizione della fascia giovanile della popolazione, cioè delle persone con età compresa tra 18 e 29 anni.

La crisi ha, infatti, causato nel 2009 un taglio di 300mila posti tra i giovani occupati, i quali hanno contribuito per il 79% al calo complessivo dell'occupazione. In questo stesso anno, per le classi di età compresa tra i 20 e i 34 anni si è registrata una caduta del tasso di occupazione del 6,3%. Parallelamente, si è ampliata l'area dei non impegnati né in un lavoro, né in un percorso di studio (142 mila in più) e degli studenti (83 mila in più), cui si aggiungono altri 47 mila giovani che, precedentemente in posizione di studenti-lavoratori, prolungano gli studi, presumibilmente in ragione delle ridotte prospettive occupazionali. Il tasso

⁸ Il 30% della popolazione 18-29enne ha infatti un lavoro atipico, a fronte dell'8% della restante parte della popolazione.

Tabella 7. Giovani di 18-34 anni celibi e nubili che vivono con almeno un genitore per sesso, condizione, ripartizione geografica e tipo di comune - Anno 2009

(per 100 giovani di 18-34 anni con le stesse caratteristiche)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE TIPI DI COMUNE	Maschi				
	Occupati	In cerca di occupazione	Studenti	Altra condizione	
Nord-ovest	61,3	12,5	24,6	1,6	
Nord-est	62,6	12,6	24,4	0,4	
Centro	49,8	19,7	29,2	1,3	
Sud	35,6	30,8	32,2	1,4	
Isole	35,2	33,2	30,7	0,8	
Italia	48,6	21,8	28,4	1,2	
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE TIPI DI COMUNE	Femmine				
	Occupati	In cerca di occupazione	Casalinghe	Studenti	Altra condizione
Nord-ovest	46,2	11,0	2,4	38,1	2,4
Nord-est	47,8	10,2	1,0	40,0	1,0
Centro	39,0	19,9	2,3	38,0	0,8
Sud	22,4	28,5	4,7	42,7	1,8
Isole	17,9	31,3	8,1	41,0	1,7
Italia	34,1	20,5	3,6	40,2	1,6
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE TIPI DI COMUNE	Maschi e femmine				
	Occupati	In cerca di occupazione	Casalinghe	Studenti	Altra condizione
Nord-ovest	55,1	11,9	1,0	30,1	1,9
Nord-est	56,4	11,6	0,4	31,0	0,7
Centro	45,3	19,8	0,9	32,9	1,1
Sud	29,6	29,8	2,1	36,9	1,6
Isole	28,1	32,4	3,4	35,0	1,2
Italia	42,5	21,3	1,5	33,4	1,4

Fonte: Istat, 2010

di occupazione giovanile è così sceso al 44%, con una caduta tre volte superiore a quella subita dal tasso di occupazione totale.

Stante le difficoltà del periodo attuale, la domanda di abitazione di questa fascia di popolazione è in continuo aumento. Se, come visto, ancora elevata è la percentuale di giovani che vivono in famiglia, è altrettanto vero che una delle cause è l'impossibilità di far fronte ai prezzi di mercato, sia per quanto riguarda la proprietà che l'affitto (se non in condivisione con altre persone).

Nel 2005 è stata stimata una domanda abitativa potenziale che sfiora i 4 milioni di giovani, ragazzi tra i 26 e i 35 anni che pur lavorando non possono permettersi un'abitazione propria⁹: su 100 ragazzi che potrebbero acquistare casa, la maggioranza (56,7%) vive con i genitori, il 33,9% in affitto e il 9,4% in coabitazione (come coppia, 2,9%, o single, 6,5%). I potenziali giovani acquirenti vivono prevalentemente al nord ovest (30,1%), e in particolare in Lombardia (18,7%). Anche al sud si è registrato un forte fabbisogno abitativo (28,1%), mentre sia nel nord est che nel centro la domanda potenziale è pari al 22% circa, con un ruolo rilevante di Veneto (10,5%) e Lazio (8,8%).

Il rilancio di serie politiche abitative diventa

quindi un fattore strategico per investire sulle nuove generazioni, contribuendo a completare la transizione verso l'età adulta. La permanenza prolungata in famiglia è uno dei principali problemi per i giovani, che incontrano sempre maggiori difficoltà nel percorso di realizzazione della propria autonomia sociale.

Una fascia specifica di giovani per i quali la disponibilità di alloggi a costi contenuti assume un significato importante è quella rappresentata dagli studenti universitari fuori sede. La mancanza di abitazioni a prezzi ragionevoli infatti può costituire un blocco all'ascensore sociale per quegli studenti che non possono permettersi, per insufficienza di risorse economiche, di seguire un corso di studi in una città diversa dalla propria. In tale ambito va inoltre considerato la diffusione di un mercato degli affitti in nero, a canoni commisurati al numero di posti letto disponibili, e senza alcuna corrispondenza alla qualità (e sicurezza) dell'alloggio.

2.4. La popolazione straniera

Al 1° gennaio 2010 gli stranieri residenti nel nostro paese¹⁰ ammontano a 4.235.059, il 7% della popolazione nazionale, valore in forte ascesa ri-

9 Censis, *Giovani, lavoro e casa. I mutui-casa per gli atipici. Dossier realizzato per Banca di Roma. marzo 2005*

10 Sono solo 61 i comuni italiani in cui, al 1° gennaio 2010, non risiede alcuno straniero.

Tabella 8. La popolazione straniera residente nei comuni italiani, per regione, 2000/2010

Regione	Popolazione straniera residente		Var. % 2000-2010
	2000	2010	
Piemonte	92.768	377.241	306,6
Valle d'Aosta	2.177	8.207	277,0
Lombardia	292.251	982.225	236,1
Trentino - Alto Adige	24.867	85.200	242,6
Veneto	117.045	480.616	310,6
Friuli - Venezia Giulia	27.362	100.850	268,6
Liguria	33.227	114.347	244,1
Emilia - Romagna	110.533	462.784	318,7
Toscana	96.912	338.746	249,5
Umbria	24.755	93.243	276,7
Marche	34.200	138.994	306,4
Lazio	207.201	497.940	140,3
Abruzzo	21.840	75.708	246,6
Molise	2.059	8.111	293,9
Campania	50.210	147.057	192,9
Puglia	33.455	84.320	152,0
Basilicata	3.294	12.992	294,4
Calabria	17.423	65.867	278,1
Sicilia	65.985	127.310	92,9
Sardegna	12.989	33.301	156,4
Italia	1.270.553	4.235.059	233,3

I dati si riferiscono al 1 gennaio di ogni anno.

Fonte: elaborazione Cittalia su dati Istat, anni vari

petto al 2,2% rilevato nel 2000. Se nel confronto con gli altri paesi industrializzati l'Italia ha un numero di immigrati ancora piuttosto contenuto, il passaggio da paese di emigranti a paese di accoglienza di immigrati è stato molto rapido. Nel primo decennio del nuovo secolo, infatti, si è rilevata una crescita straordinaria: +233,3% (tabella 8). Degli oltre 4,235 milioni di immigrati regolari, i minorenni sono 932,675mila, il 22% del totale della popolazione straniera e il 9,1% di quella italiana.

I contorni del fenomeno sono molto diversificati tra il sud e il nord, nei grandi e nei piccoli centri. Nei comuni delle regioni centro-settentrionali il tasso di incremento degli stranieri residenti nell'intero decennio è mediamente superiore al valore medio nazionale. Più eterogenea la situazione dei comuni delle regioni meridionali. Analogamente, la distribuzione degli stranieri lungo la penisola è piuttosto diversificata: rispetto all'incidenza media italiana (7%), sembra emergere una netta distinzione tra i comuni localizzati nelle regioni centro settentrionali e quelli delle regioni meridionali. Al centro nord, infatti, si rilevano percentuali, generalmente, superiori al dato medio, con valori anche superiori al 10% nei comuni emiliano-romagnoli (10,5%), umbri (10,4%) e lombardi (10%). Nei comuni del Mezzogiorno, all'opposto, l'incidenza degli stranieri è non solo inferiore alla media nazionale, ma anche generalmente inferiore al 3%, con le uniche eccezioni dei comuni abruzzesi e calabresi, fermi comunque, rispettivamente, al 5,7% e al 3,3%. La minor

Tabella 9. L'incidenza della popolazione straniera residente nei comuni italiani, per regione, 2000-2010

Regione	Incidenza popolazione straniera	
	2000	2010
Piemonte	2,2%	8,5%
Valle d'Aosta	1,8%	6,4%
Lombardia	3,3%	10,0%
Trentino - Alto Adige	2,7%	8,3%
Veneto	2,6%	9,8%
Friuli - Venezia Giulia	2,3%	8,2%
Liguria	2,1%	7,1%
Emilia - Romagna	2,8%	10,5%
Toscana	2,8%	9,1%
Umbria	3,0%	10,4%
Marche	2,4%	8,9%
Lazio	4,1%	8,8%
Abruzzo	1,7%	5,7%
Molise	0,6%	2,5%
Campania	0,9%	2,5%
Puglia	0,8%	2,1%
Basilicata	0,5%	2,2%
Calabria	0,9%	3,3%
Sicilia	1,3%	2,5%
Sardegna	0,8%	2,0%
Italia	2,2%	7,0%

I dati si riferiscono al 1 gennaio di ogni anno.

Fonte: elaborazione Cittalia su dati Istat, anni vari

concentrazione di stranieri, in particolare, si rileva nei comuni della Puglia e della Sardegna, dove solo il 2% della popolazione regionale ha una nazionalità diversa da quella italiana (tabella 9).

Rispetto ad altri paesi europei, ciò che caratterizza l'immigrazione in Italia è il policentrismo migratorio, ovvero il fatto che il nostro paese accoglie immigrati di provenienze geografiche molto differenziate, anche se negli ultimi anni si è assistito ad un forte aumento della popolazio-

ne europea neo comunitaria. In generale, oltre la metà (53,6%) dei "nuovi residenti" sono europei (e di questi il 39% è rumeno), mentre poco più di un quarto (22%) proviene dal continente africano e il 16,2% dall'Asia. Gli stranieri residenti provenienti dall'America settentrionale e centro-meridionale sono invece meno del 10%.

Un altro importante tratto distintivo dell'immigrazione è dato dal fatto che la presenza degli immigrati non si concentra solo nelle grandi città, ma si distribuisce anche sul territorio dei piccoli e dei medi centri. Infatti, se nelle 12 città con oltre 250mila abitanti il tasso di crescita nel decennio della popolazione straniera è pari al 115,3% (un dato ben inferiore al valore medio del 233%), nei comuni con meno di 2000 abitanti e in quelli fino a 5000 abitanti tale variazione è rispettivamente pari al 240,5% e 284,9% (tabella 10). La variazione maggiore si registra nei comuni medi, quelli con popolazione compresa tra 10mila e 20mila abitanti, dove la percentuale è superiore al 320%. Il percorso migratorio sembra dunque prevedere una prima fase di permanenza in una grande città, cui segue un radicamento nei comuni di medie e di piccole dimensioni, dove probabilmente è più agevole, seppure sempre in termini relativi, riuscire a trovare soluzioni abitative e dove la disponibilità dei collegamenti permette di raggiungere i centri urbani maggiori dove si concentrano le occasioni di lavoro. Se, infatti, è nei comuni più grandi, quelli con oltre 250mila abitanti che si rileva la maggiore

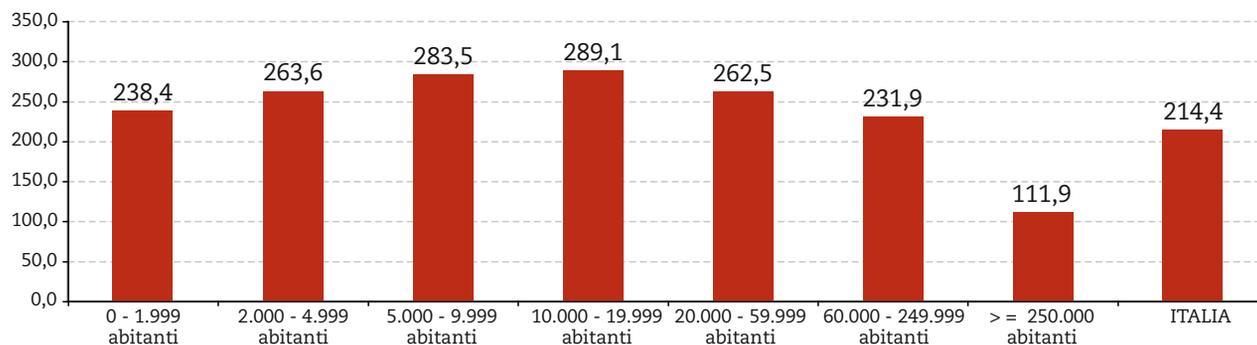
Tabella 10. La popolazione straniera residente nei comuni italiani, per classe demografica, 2000/2010

Classe di ampiezza dei comuni	Popolazione straniera residente		Var. % 2000-2010
	2000	2010	
0 - 1.999	53.870	183.430	240,5
2.000 - 4.999	110.641	425.823	284,9
5.000 - 9.999	139.707	585.747	319,3
10.000 - 19.999	150.497	643.162	327,4
20.000 - 59.999	209.329	809.194	286,6
60.000 - 249.999	211.418	736.975	248,6
>= 250.000	395.091	850.728	115,3
ITALIA	1.270.553	4.235.059	233,3

I dati si riferiscono al 1 gennaio di ogni anno.

Fonte: elaborazione Cittalia su dati Istat, anni vari

Grafico 5. Variazione dell'incidenza della popolazione straniera residente, per classe demografica, 2000/2010



I dati si riferiscono al 1 gennaio di ogni anno. Fonte: elaborazione Cittalia su dati Istat, anni vari

incidenza della popolazione straniera (dove vivono 9,4 immigrati regolari ogni 100 abitanti), è altrettanto vero che è nei comuni più piccoli che si registrano crescite maggiori nel valore dell'indicatore. Nelle 12 città con oltre 250mila abitanti l'incidenza degli stranieri nel periodo 2000-2009 è cresciuta del 111,9%, a fronte di percentuali superiori al 280% nei comuni la cui popolazione è compresa tra le 5mila e le 20mila unità (grafico 5).

Questi pochi dati evidenziano la nuova e forte domanda di abitazione sociale proveniente da un gruppo sempre più numeroso di soggetti. La decisione di acquistare casa è un indice della volontà di stabilizzarsi nel paese di arrivo e dunque di integrarsi nel territorio italiano. L'acquisto dell'abitazione può, quindi, essere con-

siderato come un importante indicatore di integrazione sociale ed economica, segnale di un positivo inserimento nel nuovo contesto locale. Se le sistemazioni precarie e di coabitazione con persone esterne al nucleo familiare sono maggiori nelle prime fasi dell'arrivo nel nostro Paese⁽¹¹⁾, la decisione di acquistare una casa viene privilegiata in un secondo momento, con l'aumentare del tempo di permanenza nel nostro paese, ma soprattutto, a seguito del processo di

¹¹ I nuclei immigrati di più recente arrivo vivono, nelle prime fasi e nella maggioranza dei casi, in abitazioni fatiscenti, non sempre dotate di servizi interni, in situazioni di sovraffollamento. A queste condizioni si associano, inoltre, il pregiudizio dei proprietari di casa ad affittare a stranieri, da un lato, e la richiesta di canoni di affitto superiori rispetto a quelli pagati dagli italiani.

ricongiungimento familiare con la propria moglie e i propri figli o, comunque, quando si dà origine ad una propria famiglia.

A differenza degli italiani, però, gli stranieri si rivolgono prevalentemente al mercato della locazione piuttosto che a quello della compravendita. Nel 2009, il 58,7% degli stranieri vive in affitto, mentre il 23,1% possiede la casa in cui vive⁽¹²⁾. In generale, le abitazioni delle famiglie con stranieri presentano maggiori problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità dell'abitazione rispetto a quanto rilevato per le famiglie italiane. L'indicatore di grave deprivazione abitativa, calcolato come somma della famiglie che vivono in condizione di sovraffollamento⁽¹³⁾ e che, congiuntamente, lamentano almeno un altro grave problema relativo all'abitazione, segnala una marcata differenza tra le famiglie con stranieri (13,3%, che sale al 14,9% tra le famiglie di soli stranieri) e quelle italiane (4,7%).

In questo quadro, però, è bene evidenziare la forte tensione al miglioramento rilevato nell'ultimo decennio, o almeno negli anni precedenti la crisi

economica. Tra il 2000 e il 2006, infatti, le compravendite di abitazioni da parte di immigrati sono quintuplicate e nel 2007, sebbene le compravendite complessive abbiano registrato un arretramento (passando da 845mila a 806mila), quelle portate a termine da stranieri hanno continuato ad aumentare, arrivando a rappresentare il 16,7% del mercato nazionale. Solo dal 2008, queste hanno iniziato a diminuire, passando da 135mila a 103mila (-23,7%) e nel 2009 sono addirittura crollate a 78mila, il 24,3% in meno rispetto all'anno precedente (tabella 11).

Questi numeri danno conto di un'emergenza abitativa per tutti quei soggetti stranieri che vivono in affitto o in condizioni di sovraffollamento, e che potrebbero tuttavia acquistare casa se, per esempio, le forme di accesso al sistema finanziario e ai mutui fossero meno rigide. Sono molti gli stranieri infatti che possono diventare proprietari di casa solo con mutui, di durata trentennale, a totale copertura del costo dell'abitazione⁽¹⁴⁾.

12 La maggioranza delle famiglie con stranieri vive in affitto o subaffitto e il 23,1% vive in abitazioni di proprietà. Quasi una famiglia su cinque dispone dell'alloggio in uso gratuito o usufrutto, messo a disposizione dal datore di lavoro in oltre il 60% dei casi. Fonte: Istat

13 L'indice di sovraffollamento calcolato tra le famiglie straniere è pari al 37,2%.

14 Nel 2009, il 12,7% delle famiglie con stranieri paga un mutuo. Poco più di un quinto di queste famiglie (22,8%) ha dichiarato di essere in arretrato con il pagamento delle rate: si tratta di un valore superiore di oltre quattro volte rispetto al dato delle famiglie italiane.

Tabella 11. Andamento delle compravendite concluse da stranieri extracomunitari, 2006-2008

Anno	Totale compravendite	Compravendite con immigrati (va)	Compravendite con immigrati (%)	Variazione annua (%)
2006	845.051	131.000	15,5%	12,9%
2007	806.225	135.000	16,7%	3,0%
2008	686.587	103.000	15,0%	-23,7%
2009	609.145	78.000	12,8%	-24,3%

Fonte: Agenzia del Territorio e Scenari immobiliari, anni vari

2.5. L'occupazione in Italia

Un ulteriore elemento di vulnerabilità abitativa è legato alla crisi economica che ha colpito il nostro paese. Sono molte le persone e le famiglie che, a causa della cassa integrazione o della perdita del posto di lavoro, non sono più in grado di sostenere il pagamento del canone di affitto o della rata del mutuo.

I dati relativi all'occupazione evidenziano una situazione, soprattutto nelle regioni meridionali, particolarmente grave. Nel 2009 il tasso di occupazione nazionale della popolazione tra i 15 e i 64 anni è stato pari al 57,5%, in calo di 1,2 punti percentuali rispetto al 2008. Si tratta di valori ancora distanti dagli obiettivi fissati dal Consiglio di Lisbona, che prevedono il raggiungimento, entro il 2010, di un tasso di occupazione totale pari al 70% (e al 60% per le donne).

Rispetto agli altri paesi europei, l'Italia si pone

su valori piuttosto bassi, lontano dai valori dei Paesi Bassi, Danimarca, Svezia, Austria e Germania, ma anche al di sotto della media UE27. Valori inferiori di occupazione si rilevano solo in Ungheria e Malta, mentre relativamente all'occupazione femminile solo Malta presenta un tasso inferiore (tabella 12). La crisi economica ha sicuramente determinato un peggioramento dei tassi di occupazione, complessivi e femminili. In quest'ultimo caso, le conseguenze sono state piuttosto evidenti nelle regioni meridionali, dove il tasso di occupazione femminile è pari al 30,6% a fronte del 57,3% del Nord-est.

Oltre alle differenze di genere, ne emergono altre relativamente alla nazionalità, italiana e straniera: il tasso di occupazione degli italiani (56,9%) infatti è diminuito nel 2009 di oltre un punto percentuale, a fronte di una contrazione più che doppia di quello degli stranieri (passato dal 67,1% del 2008 al 64,5% del 2009). Per gli italiani, alla forte diminuzione del numero degli

occupati si è accompagnato l'aumento dei disoccupati e degli inattivi; per gli stranieri, invece, l'aumento della disoccupazione e dell'inattività è avvenuto in presenza di un aumento dell'occupazione, soprattutto relativamente alle professioni non qualificate e in quelle operaie. Si conferma così il carattere duale del mercato del lavoro italiano: anche nella crisi, gli immigrati continuano a rispondere alla domanda di

lavoro non soddisfatta dalla manodopera locale. I dati relativi al terzo trimestre 2010 evidenziano un ulteriore calo del tasso di occupazione, sia complessivo (56,7%) che femminile (45,8%).

Parallelamente, il tasso di inattività nazionale, ossia la percentuale di quanti hanno volontariamente smesso di cercare lavoro, nel 2009 è stata pari al 37,6%, in aumento di oltre mezzo punto

Tabella 12. Tasso di occupazione della popolazione in età 15-64 anni per sesso nei paesi Ue. Anno 2009 (valori percentuali) *Tasso di occupazione 15-64 anni*

Paesi	Totale	Uomini	Donne	Paesi	Totale	Uomini	Donne
Paesi Bassi	77,0	82,4	71,5	Bulgaria	62,6	66,9	58,3
Danimarca	75,7	78,3	73,1	Irlanda	61,8	66,3	57,4
Svezia	72,2	74,2	70,2	Belgio	61,6	67,2	56,0
Austria	71,6	76,9	66,4	Grecia	61,2	73,5	48,9
Germania	70,9	75,6	66,2	Lettonia	60,9	61,0	60,9
Cipro	69,9	77,6	62,5	Slovacchia	60,2	67,6	52,8
Regno Unito	69,9	74,8	65,0	Lituania	60,1	59,5	60,7
Finlandia	68,7	69,5	67,9	Spagna	59,8	66,6	52,8
Slovenia	67,5	71,0	63,8	Polonia	59,3	66,1	52,8
Portogallo	66,3	71,1	61,6	Romania	58,6	65,2	52,0
Repubblica Ceca	65,4	73,8	56,7	ITALIA	57,5	68,6	46,4
Lussemburgo	65,1	73,2	56,8	Ungheria	55,4	61,1	49,9
Francia	64,2	68,5	60,1	Malta	54,9	71,5	37,7
Estonia	63,5	64,1	63,0	Ue27	64,6	70,7	58,6

Fonte: Istat, 2010

rispetto all'anno precedente (tabella 13). Si tratta di un dato particolarmente preoccupante, soprattutto in presenza di tassi di disoccupazione contenuti. Questo dato potrebbe infatti testimoniare fenomeni di abbandono della ricerca del lavoro, soprattutto da parte delle donne (il cui tasso di inattività è cresciuto al 48,9%), che decidono di dedicarsi alla cura di figli e familiari, ma anche dei giovani.

La crescita del numero degli inattivi nel 2009 è principalmente dovuta all'incremento di coloro che, di fronte alle crescenti difficoltà di trovare un impiego, rinunciano a cercarlo. Il fenomeno è

Tabella 13. Tasso di inattività nazionale, 2000-2009 (valori percentuali)

Anno	totale	uomini	donne
2000 (a)	39	26,4	51,5
2001 (a)	38,4	26,3	50,5
2002 (a)	37,9	25,9	49,8
2003 (a)	37,1	25,1	49,1
2004	37,5	25,5	49,4
2005	37,6	25,6	49,6
2006	37,3	25,4	49,2
2007	37,5	25,6	49,3
2008	37	25,6	48,4
2009	37,6	26,3	48,9

(a) Dati ricostruiti.

Fonte: Istat, 2010

diffuso in tutto il territorio nazionale, con valori particolarmente preoccupanti nel Mezzogiorno, dove, come detto, sono le donne a ritirarsi maggiormente dal mercato del lavoro. Tra il 2008 e il 2009, la quota di chi si sposta dalla disoccupazione all'inattività cresce sensibilmente (dal 35,3% al 38,4%). Inoltre, quanto maggiore è la durata della ricerca di un'occupazione, tanto maggiore è la probabilità di diventare inattivi.

Anche il ricorso alla cassa integrazione guadagni (Cig), che costituisce il principale ammortizzatore sociale a disposizione delle imprese per affrontare la riduzione degli ordinativi senza ricorrere ai licenziamenti, evidenzia una crescita senza precedenti, soprattutto a partire

Tabella 14. Ore di cassa integrazione guadagni autorizzate in Italia e variazione percentuale, 2005-2010

Anno	Totale ore autorizzate di Cassa Integrazione Guadagni	
	V.A.	VAR. %
2005	245.555.929	-
2006	231.274.802	-5,80%
2007	183.712.212	-20,60%
2008	227.660.255	23,90%
2009	914.034.637	301,50%
2010	1.203.638.249	31,70%
2005-2010	-	390,20%

Fonte: elaborazione Cittalia su dati Inps, anni vari

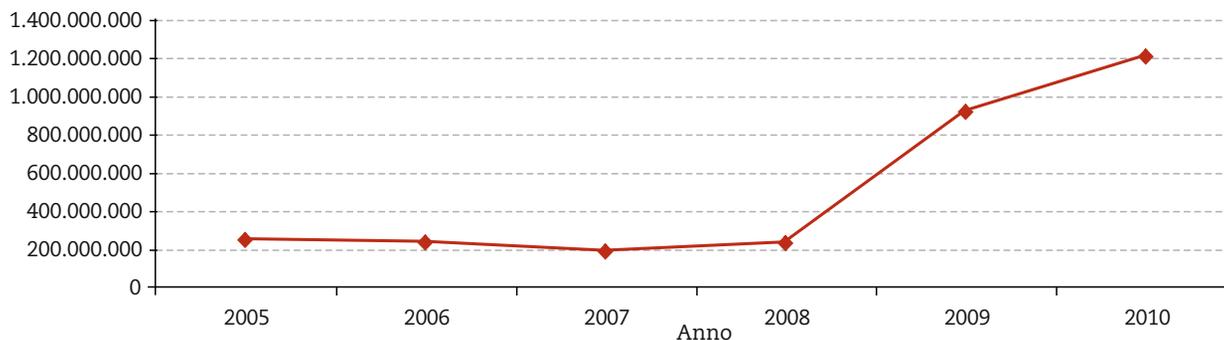
dal 2009 quando le ore sono complessivamente aumentate del 301% rispetto all'anno precedente (tabella 14 e grafico 6). E tale crescita è proseguita, seppur ad un ritmo meno intenso anche nel 2010, quando si è toccato il massimo storico di oltre 1.203 milioni di ore. Tale situazione è ancora più preoccupante se si considera che questi dati si sommano, in alcuni casi, a situazioni croniche di bassa occupazione, soprattutto in alcune aree del paese.

L'incidenza delle ore di Cig sulle ore lavorate totali è cresciuta a livelli di gran lunga superiori a quelli raggiunti nelle precedenti fasi cicliche negative, rendendo questo uno strumento fondamentale per attenuare, anche se solo parzialmente, l'impatto della crisi sull'occupazione e sul reddito

delle famiglie. Il forte ricorso alla Cig è confermato anche dall'indagine sulle forze di lavoro effettuato dall'Istat, grazie alla quale viene elaborata una stima del numero di occupati che dichiara di non aver lavorato o di aver lavorato meno ore del solito nella settimana di riferimento dell'intervista perché in cassa integrazione. Sulla base di questi dati emerge come, in media nel 2009, sono circa 300mila gli occupati che rientrano in questa categoria, con una larga prevalenza (poco meno di due terzi) di coloro che non hanno lavorato affatto (cosiddetta Cig a zero ore).

Nelle regioni settentrionali si è registrato un massiccio ricorso alla Cig, grazie al quale è stato possibile contenere, almeno in parte, il calo occupazionale; all'opposto, nelle regioni me-

Grafico 6. Andamento del numero di ore di Cassa Integrazione Guadagni autorizzate in Italia, 2005-2010



Fonte: elaborazione Cittalia su dati Inps, anni vari

ridionali, dove il ricorso alla Cig è stato meno intenso, si sono rilevati un'alta percentuale di chiusure di imprese e di licenziamenti.

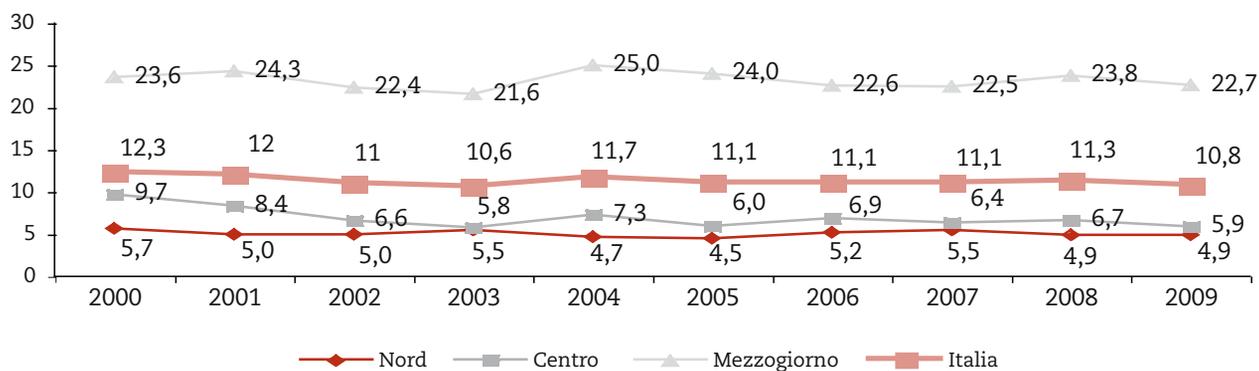
Nel complesso delle imprese industriali con almeno dieci dipendenti, la quota delle ore di Cig sulle ore totali è cresciuto da un valore medio di 1,7% nel triennio 2005-2007 fino al 9,5% nel terzo trimestre del 2009. Nelle attività dei servizi, la quota delle ore di Cig sul totale delle ore lavorate è stata pari a meno di un decimo di quella dell'industria, visto che pochi comparti terziari possono fare ricorso a questo ammortizzatore sociale. Per questo settore, l'aumento significativo dell'utilizzo della Cig è emerso solo all'inizio del 2009 e ha coinvolto inizialmente soprattutto le grandi imprese, per poi estendersi gradualmente alle altre.

2.6. La povertà relativa

La crisi economica ha sicuramente avuto un fortissimo impatto sulla questione abitativa, avendo fatto "scivolare" nell'area grigia persone e famiglie per le quali la casa non rappresentava, in passato, un problema.

Nel 2009, gli indicatori di povertà relativa ed assoluta si mantengono su livelli sostanzialmente in linea a quelli rilevati nel 2008. La povertà non è cresciuta nell'anno della crisi per due motivi fondamentali. Se da un lato, l'80% del calo dell'occupazione ha colpito i giovani, in particolare quelli che vivono nella famiglia di origine, dall'altro due ammortizzatori sociali hanno mitigato gli effetti della crisi sulle famiglie: la famiglia stessa,

Grafico 7. La povertà relativa in Italia e per ripartizione geografica, 2000-2009



Fonte: elaborazione Cittalia su dati Istat, anni vari

che ha protetto i giovani che avevano perso l'occupazione, e la cassa integrazione guadagni, che ha protetto i genitori dalla perdita del lavoro (essendo i genitori maggioritari tra i cassaintegrati). Si conferma rispetto al 2008, inoltre, la forte incidenza della povertà relativa per le famiglie numerose (24,9%, con punte del 37,1% nel sud Italia), e le particolari difficoltà delle famiglie con figli a carico (il 24,9% delle coppie con tre o più figli) e dei lavoratori dipendenti a bassa qualificazione.

In Italia nel 2009 le famiglie in condizione di povertà relativa sono state stimate in 2,657 milioni, il 10,8% dei nuclei familiari residenti: sono famiglie la cui spesa media mensile per 2 persone è inferiore a 983,01 euro⁽¹⁵⁾, circa 17 euro in meno rispetto a quelle del 2008. Si tratta complessivamente di 7,810 milioni di italiani, il 13,1% della popolazione nazionale. Rispetto al 2008, il numero delle famiglie in condizione di povertà relativa è diminuita di 0,5 punti percentuali, stessa variazione registrata per il numero di individui relativamente poveri (passati da 8,078 milioni di persone del 2008 a 7,810 milioni nel 2009).

Il fenomeno è maggiormente diffuso nel Mezzogiorno (22,7%), dove, seppur in presenza di un dato inferiore rispetto a quello rilevato l'anno precedente (era il 23,8%), l'incidenza della povertà relativa è più del doppio rispetto alla media na-

zionale e quasi 4 volte superiore rispetto a quella registrata al nord (4,9%, stabile rispetto al 2008) e al centro (5,9%, sceso dal 6,7%) (grafico 7). Così il 67,1% delle famiglie povere si concentra nel sud e nelle isole (dove tuttavia risiede solo il 32 % dei nuclei familiari italiani), mentre il restante 32,9% vive nelle regioni centro-settentrionali.

In tutte le regioni meridionali la povertà è più diffusa rispetto alle restanti aree del paese: se infatti risultano in questa condizione il 27,4% delle famiglie calabresi, il 25,1% di quelle lucane e campane e il 24,2% di quelle siciliane, in Emilia Romagna, Lombardia, Liguria e Veneto la percentuale di nuclei famigliari che vivono una situazione di povertà relativa è inferiore al 5%.

Inoltre, il fenomeno della povertà relativa continua ad essere associato alle famiglie numerose (con tre o più figli) o in cui vivono anziani. In particolare, nel caso di una coppia con tre figli l'incidenza sfiora il 25%, con punte del 36% nel Mezzogiorno. Situazioni particolarmente critiche si rilevano poi in presenza di figli minorenni: sono povere il 12% delle coppie con almeno un figlio minore e il 26% di quelle con tre figli con meno di 18 anni (anche in questo caso la situazione è significativamente più grave per i nuclei residenti nelle regioni meridionali, dove colpisce il 36,7% dei nuclei). In presenza di almeno un anziano, invece, l'incidenza è superiore alla media nazionale (12,4%), valore che cresce ulteriormente in presenza di 2 anziani (15,1%). Meno diffusa risulta invece la povertà tra le famiglie, la cui perso-

15 Per famiglie di diversa ampiezza viene utilizzata una scala di equivalenza che tiene conto dei differenti bisogni e delle possibili economie/diseconomie di scala.

Tabella 15. Incidenza di povertà relativa per ampiezza, tipologia familiare, numero di figli minori e di anziani presenti in famiglia, per ripartizione geografica. Anni 2008-2009 (valori percentuali)

	Nord		Centro		Mezzogiorno		Italia	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Ampiezza della famiglia								
1 componente	3	3,3	3,3	2,9	17,2	15,1	7,1	6,5
2 componenti	4,8	4,9	7,1	4,5	21,7	21,5	9,9	9,5
3 componenti	4,8	4,5	5,7	7,7	23	23,3	10,5	11
4 componenti	7,4	7,8	9,2	8,5	28,6	27,3	16,7	15,8
5 o più componenti	12,8	11,2	18,1	16,1	38,1	37,1	25,9	24,9
Tipologia familiare								
persona sola con meno di 65 anni	1,5	1,8	*	*	9	6,7	3,4	2,8
persona sola con 65 anni e più	4,6	4,9	5,3	4,7	24,3	21,4	10,7	10,2
coppia con p.r. (a) con meno di 65 anni	1,7	3,1	*	*	13	15,3	4,6	5,8
coppia con p.r. (a) con 65 anni e più	6,5	6,3	8,5	6,2	25,8	26,3	12,6	12,1
coppia con 1 figlio	4,6	4,1	5,2	6,8	21,1	22,4	9,7	10,2
coppia con 2 figli	6,9	7,4	8,2	7,3	28	26,4	16,2	15,2
coppia con 3 o più figli	11,2	10,1	*	*	36,6	36	25,2	24,9
monogenitore	6,4	5,8	11,1	7,2	26,6	23,5	13,9	11,8
altre tipologie	10,9	9,7	13,4	12,8	37,3	33,3	19,6	18,2
Famiglie con figli minori								
con 1 figlio minore	6,4	4,9	6,4	6,9	24,3	25	12,6	12,1
con 2 figli minori	8,7	8,7	10	9,4	31,1	30,1	17,8	17,2
con 3 o più figli minori	15,5	14,2	*	*	38,8	36,7	27,2	26,1
con almeno 1 figlio minore	7,8	6,9	8,4	8,9	28,3	28,1	15,6	15
Famiglie con anziani								
con 1 anziano	5	5,3	6,8	5,8	24,1	23,1	11,4	11,1
con 2 o più anziani	7,8	7,7	8,8	10,5	30,1	29,9	14,7	15,1
con almeno 1 anziano	5,9	6,1	7,5	7,2	26	25,2	12,5	12,4

Fonte: Istat, 2010

na di riferimento ha meno di 65 anni, senza figli (5,8%) e i single (2,8%) (tabella 15).

La povertà relativa, oltre alla tipologia familiare, è associata a:

- bassi livelli di istruzione: se la persona di riferimento non ha alcun titolo di studio o solo quello elementare l'incidenza è pari al 17,6% (il 31,9% nel Mezzogiorno a fronte di valori inferiori al 10% nel nord e nel centro), dato di quasi 4 volte supe-

riore a quello rilevato tra le famiglie il cui capofamiglia ha almeno conseguito il diploma di media superiore (4,8% a livello nazionale);

- bassi profili professionali: l'incidenza tra le famiglie con a capo un operaio è quasi di tre volte superiore a quella con a capo un dirigente o un impiegato (rispettivamente 14,9% e 5,2%), o comunque più che doppio rispetto a quella la cui persona di riferimento è un lavoratore autonomo (6,2%) (tabella 16);

Tabella 16. Incidenza di povertà relativa per condizione e posizione professionale della persona di riferimento, per ripartizione geografica. Anni 2008-2009 (valori percentuali)

Condizione e posizione professionale	Nord		Centro		Mezzogiorno		Italia	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Occupato	4,3	4	4,9	5,3	19,7	19,3	9,2	8,9
-Dipendente	4,4	4,4	4,9	6,2	20,7	21	9,6	9,8
dirigente / impiegato	1,7	1,5	*	2,5	12,1	13,6	4,9	5,2
operaio o assimilato	7,4	7,6	7,9	11,3	28,8	28,2	14,5	14,9
-Autonomo	3,7	2,8	4,8	*	16,6	14,3	7,9	6,2
Imprenditore / libero professionista	*	*	*	*	6,8	6,8	3,3	2,7
lavoratore in proprio	5	4	6,9	*	22,4	18,8	11,2	8,7
Non occupato	5,6	6	8,6	6,7	28	26,1	13,6	12,9
Ritirato dal lavoro	5,3	5,3	7	6	25,1	23,7	11,3	10,8
In cerca di occupazione	12,4	13,5	*	*	47	38,7	33,9	26,7
In altra condizione	6,4	8,2	12,3	9,5	28,1	26,7	17,6	17,3

*dato non significativo a motivo della scarsa numerosità campionaria.

Fonte: Istat, 2010

• all'esclusione dal mercato del lavoro. Oltre un quarto (26,7%) delle famiglie il cui capofamiglia è in cerca di occupazione è povero (nel Mezzogiorno oltre un terzo, il 38,7%), così come il 33,8% delle famiglie senza occupati e che al loro interno combinano la presenza di persone ritirate dal lavoro e persone in cerca di occupazione. Tra le famiglie con due o più componenti in cerca di occupazione l'incidenza (37,8%) è di quattro volte superiore

a quella delle famiglie dove nessun componente è alla ricerca di lavoro (9%). Particolarmente grave appare infine la situazione delle famiglie in cui non vi sono né occupati né ritirati dal lavoro: in questo caso è il 42% delle famiglie a trovarsi in condizione di povertà relativa. Si tratta di anziani soli che non hanno esperienze lavorative precedenti, o persone escluse dal mercato del lavoro che vivono in coppia con figli e genitori soli. In

Tabella 17. Incidenza di povertà relativa per condizione professionale dei componenti la famiglia. Anni 2008-2009 (valori percentuali)

	2008	2009
Famiglie senza occupati né ritirati dal lavoro	49,6	42
Famiglie con occupati senza ritirati dal lavoro	9,7	9
- tutti i componenti occupati	4	3,6
- nessun componente alla ricerca di lavoro e almeno un componente in altra condizione (a)	14,7	14,1
- almeno un componente alla ricerca di lavoro	31,2	28,8
Famiglie con ritirati dal lavoro senza occupati	11,5	10,8
- tutti i componenti ritirati dal lavoro	10,2	9,2
- nessun componente alla ricerca di lavoro e almeno un componente in altra condizione (a)	14,3	13,7
- almeno un componente alla ricerca di lavoro	30,9	33,8
Famiglie con occupati e ritirati dal lavoro	9	9,3
- senza altri componenti	5,9	6,5
- almeno un componente in altra condizione (a) o alla ricerca di lavoro	13,5	13,4

(a) Altra condizione: casalinga, studente, inabile al lavoro, in altra condizione.

Fonte: Istat, 2010

generale, le famiglie con occupati mostrano incidenze di povertà più contenute. In questo caso, ed in assenza di ritirati dal lavoro, il valore dell'incidenza di povertà relativa mostra una flessione, a livello nazionale, rispetto al 2008, riportandosi sui livelli del 2007 (dal 9,7% del 2008 al 9,0% del 2009). Tuttavia, nelle famiglie in cui all'occupazione si associa la ricerca di lavoro (famiglie con occupati senza ritirati dal lavoro e almeno un componente in cerca di lavoro), l'incidenza raggiunge il 28,8%. La povertà è quindi legata molto alla difficoltà ad accedere al mercato del lavoro e la presenza di occupati o di ritirati dal lavoro non sempre garantisce alla famiglia risorse sufficienti a sostenere il peso economico di componenti a carico. I livelli più bassi di incidenza di povertà si osservano tra le famiglie i cui componenti sono occupati (3,6%) o dove la presenza di occupati si combina con quella di componenti ritirati dal lavoro (6,5%). Nel primo caso si tratta soprattutto di giovani occupati, single o in coppia; nel secondo di famiglie di monogenitori o di famiglie con membri aggregati dove la pensione del/i genitore/i si combina con l'occupazione dei figli (tabella 17).

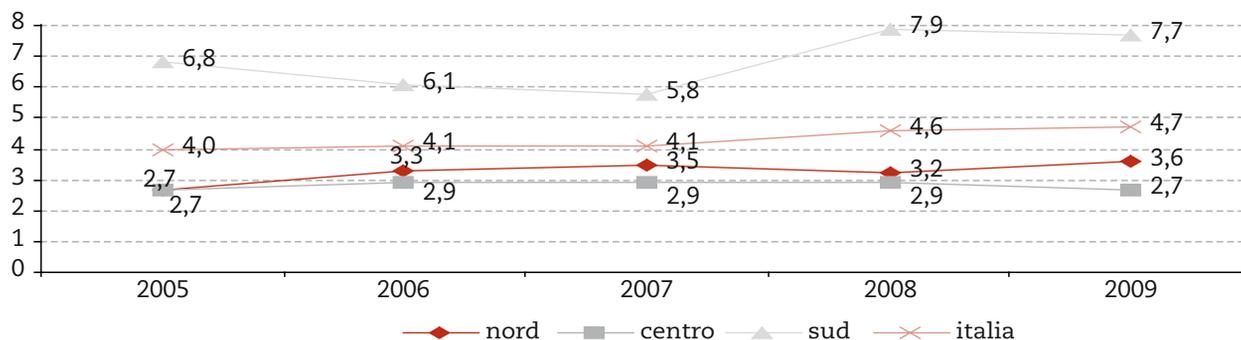
Alla situazione appena delineata occorre aggiungere le famiglie "quasi povere", ossia quei nuclei familiari la cui spesa per consumi è superiore alla soglia di povertà fino ad un massimo del 10%. Si tratta di persone per le quali una variazione minima del reddito mensile può determinare una "caduta" all'interno della fascia dei relativamente poveri. Nel 2009 rientrano in tale

classificazione il 3,7% delle famiglie residenti, valore che sale al 6,3% nel solo Mezzogiorno.

2.7. La povertà assoluta

La povertà assoluta, intesa come la capacità o meno dei soggetti interessati di accedere a beni ritenuti esse (il comune di residenza) e alla composizione delle famiglie (in termini di età e numero dei componenti). Nel 2009, il numero delle famiglie che si trova in una situazione di povertà assoluta è pari a 1,162milioni (il 4,7% delle famiglie residenti), corrispondenti a 3,074milioni di persone (il 5,2% del totale nazionale), in linea con i valori rilevati nel 2008 (grafico 8).

Nelle regioni meridionali, pur confermandosi i livelli di incidenza raggiunti nel 2008, si osserva, tuttavia, un aumento del valore dell'intensità, passata dal 17,3% al 18,8% (tabella 18): questo significa che il numero di famiglie assolutamente povere è pressoché lo stesso a quello stimato nel 2008, ma le loro condizioni medie sono peggiorate. La povertà assoluta sembra dunque aver colpito, in primo luogo e più direttamente, la parte più vulnerabile della popolazione, quella che già nel 2008 stava in condizione di povertà assoluta, che si trovava in una condizione particolarmente esposta per collocazione territoriale e lavorativa. È aumentata l'incidenza per le famiglie "senza occupati né ritirati dal lavoro" (21,7%, una fami-

Gráfico 8. Povertà assoluta per ripartizione geografica, 2005-2008 (valori percentuali)

Fonte: Elaborazioni Cittalia su dati Istat, vari anni

Tabella 18. Indicatori di povertà assoluta per ripartizione geografica. Anni 2008-2009
(migliaia di unità e valori percentuali)

	Nord		Centro		Mezzogiorno		Italia	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Migliaia di unità								
famiglie povere	378	425	139	129	610	608	1.126	1.162
famiglie residenti	11.716	11.894	4.771	4.860	7.771	7.856	24.258	24.609
persone povere	848	999	359	313	1.686	1.762	2.893	3.074
persone residenti	26.919	27.182	11.601	11.724	20.740	20.769	59.261	59.674
Incidenza della povertà (%)								
Famiglie	3,2	3,6	2,9	2,7	7,9	7,7	4,6	4,7
Persone	3,2	3,7	3,1	2,7	8,1	8,5	4,9	5,2
Intensità della povertà (%)								
Famiglie	16,4	15,1	17,8	18,3	17,3	18,8	17,0	17,3

Fonte: Istat, 2010

glia di questo tipo su cinque), perché prive della tutela degli ammortizzatori sociali, così come quella per le famiglie operaie, per le quali il tasso di povertà è passato dal 5,9% al 6,9%, su cui si sono riversati in misura maggiore gli effetti della crisi produttiva (tabella 19).

Sono peggiorate le condizioni dei giovani, sebbene con percentuali non significative, mentre

sono migliorate, anche se di poco, quelle delle persone di età compresa tra i 45 e i 54 anni e degli ultra 65enni. Anche in questo caso, come già evidenziato precedentemente, hanno influito i due “ammortizzatori sociali” fondamentali: la famiglia, che ha protetto i giovani che avevano perso l'occupazione, e la cassa integrazione guadagni, che ha protetto i genitori dalla perdita del lavoro.

Tabella 19. Incidenza di povertà assoluta per condizione e posizione professionale della persona di riferimento. Anni 2008-2009
(valori percentuali)

Condizione e posizione professionale	2008	2009
Occupato	3,4	3,6
-Dipendente	3,6	4,1
dirigente / impiegato	1,4	1,5
operaio o assimilato	5,9	6,9
-Autonomo	2,9	2
Imprenditore / libero professionista	*	*
lavoratore in proprio	4,5	3
Non occupato	6	6
Ritirato dal lavoro	4,7	4,6
In cerca di occupazione	14,5	14,5
In altra condizione	9,5	9,1

Fonte: Istat, 2010

2.8. Indice di deprivazione

Un ulteriore indicatore del disagio sociale, capace di descrivere le molteplici forme di esclusione e di impoverimento che colpiscono le famiglie che vivono nel nostro paese, è l'indice di “deprivazione materiale”, previsto dall'indagine EU-Silc⁽¹⁶⁾. Rispetto agli indicatori di povertà relativa e assoluta, quello di deprivazione consente di meglio evidenziare le diverse forme di disagio e di vulnerabilità connesse alle dinamiche del mercato del lavoro, soprattutto in una fase economica quale è quella attuale. Dai dati, infatti, emerge come rispetto al 2008, la probabilità di

16 Eurostat utilizza come indicatore sintetico di disagio economico la quota di famiglie che presentano almeno tre deprivazioni sull'insieme di quelle previste: 1) non riuscire a sostenere spese imprevedute, 2) non potersi permettere una settimana di ferie lontano da casa in un anno, 3) avere arretrati (mutuo, affitto, bollette, debiti diversi dal mutuo), 4) non potersi permettere un pasto adeguato almeno ogni due giorni, 5) non potersi permettere di riscaldare adeguatamente l'abitazione, non potersi permettere: 6) lavatrice 7) televisione a colori 8) telefono 9) automobile.

una famiglia di entrare in deprivazione, a parità di condizioni, è più elevata se a perdere il lavoro è un genitore piuttosto che un figlio, mentre non ha alcun effetto il passaggio dall'occupazione alla cassa integrazione.

Nel 2009, il 15,3% delle famiglie ha presentato tre o più categorie di deprivazione, dato che, pur essendo in calo rispetto a quanto rilevato nel 2008, presenta valori marcatamente più elevati per le famiglie con cinque componenti o più (25,5%), con tre o più minori (29,4%), residenti nel Mezzogiorno (25,3%) piuttosto che nelle regioni centrali (13,5%) o settentrionali (9,3%) e tra le famiglie che vivono in affitto (31,4%).

In particolare, tra il 2008 e il 2009, diminuisce uniformemente su tutto il territorio nazionale, la percentuale di famiglie che dichiarano di aver avuto "difficoltà ad arrivare alla fine del mese" (dal 17,3% del 2008 al 15,5%) e quella delle famiglie che "riferiscono di essere in arretrato con il pagamento del mutuo" (dal 7,6% al 6,4%) e dell'affitto (dal 14,0% al 12,5%). Diminuisce anche, in misura significativa, la percentuale delle famiglie che ritengono le spese per la casa un carico pesante (dal 52,2% al 48%). Cresce invece la quota di famiglie che dichiarano di sentirsi indifese nel far fronte a spese impreviste (dal 32,0% del 2008 al 33,4% nel 2009), di quelle che sono in ritardo nel pagamento dei debiti diversi dal mutuo (dal 10,5% al 13,6%), così come di quelle che dichiarano di non avere avuto sufficienti sol-

di per acquistare cibo, anche se con valori e situazioni eterogenee lungo il territorio nazionale.

Questi pochi dati evidenziano come la crisi economica del 2009 abbia colpito prevalentemente famiglie che si trovavano in una condizione di deprivazione già nel 2008, come dimostra il fatto che il 60% delle famiglie deprivate nel 2009 lo erano già nell'anno precedente. La maggior parte dei casi più severamente penalizzanti sulle famiglie sono quelle in cui la persona di riferimento ha perso il posto di lavoro e non è tutelato da ammortizzatori sociali: le fasce che già erano deprivate in misura maggiore, il cui peggioramento nelle condizioni di vita non produce variazioni nell'indicatore sintetico di disagio, poichè questo misura l'ampiezza della platea dei deprivati, e non la "profondità" della deprivazione, producendo pertanto più un'accentuazione dell'intensità della "deprivazione" che non un ampliamento della sua incidenza.

3. Il mercato della casa

3.1. Titolo di godimento dell'abitazione

Come già anticipato, in Italia esiste un'alta percentuale di proprietari: nel 2008, le famiglie proprietarie sono 16,9 milioni, il 68,5%. Se a questi dati si aggiungono quanti dispongono dell'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito (3,1 milioni di famiglie), tale percentuale sale all'81,1%. Negli anni si è assistito ad una crescita costante dei proprietari di casa, anche per la particolare connotazione di questa come bene rifugio. All'opposto solo 4,7 milioni di nuclei familiari vivono in affitto, il 18,9% delle famiglie, percentuale di gran lunga inferiore rispetto al dato medio europeo, pari al 24,3% nell'UE27 e al 28,9% nell'UE15. Il livello dei redditi e la situazione patrimoniale delle famiglie hanno un peso fondamentale nella scelta tra le diverse modalità abitative. L'affitto è l'opzione maggiormente perseguita dalle famiglie più povere e dai nuclei familiari di recente costituzione, proprio a causa delle minori disponibilità economiche e delle maggiori difficoltà di accesso al credito. Dai dati emerge

(tabella 20), così, che poco più di un quarto delle famiglie più povere (25,8%), quelle ossia che appartengono al primo quintile di reddito familiare, vivono in una casa in affitto, titolo di godimento che, per contro, è scelta solo da 1 su 10 delle famiglie che appartengono all'ultimo quintile (9,9%). Ed in effetti la percentuale di famiglie in affitto diminuisce all'aumentare della fascia di reddito equivalente, mentre, parallelamente, aumenta quella dei proprietari. Così nell'ultimo quintile di reddito, l'81,7% delle famiglie possiede la casa in cui vive, opzione perseguita da poco più della metà delle famiglie appartenenti al primo quintile di reddito equivalente (55,7%). L'affitto è inoltre la forma di possesso dell'abitazione selezionata dal 30,6% delle persone sole con meno di 35 anni, da un quarto (24,7%) delle giovani coppie senza figli (quando cioè la donna ha meno di 35 anni di età) e dal 26,7% delle famiglie monogenitore (percentuale che sale al 36,7% nel caso di figli minori). Anche tra le persone sole l'affitto è la modalità maggiormente diffusa (27,2% tra i 35 e i 64 anni).

Tabella 20. Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione di residenza, area geografica e caratteristiche della famiglia. Anno 2008 (per 100 famiglie con le stesse caratteristiche)

	TITOLO DI GODIMENTO							
	Affitto			Proprietà			Usufrutto	Totale
	A canone ridotto	A canone di mercato	Totale	Con mutuo	Senza mutuo	Totale	Uso gratuito	
AREA GEOGRAFICA								
Nord	5,3	14,5	19,8	16,2	53,4	69,6	10,6	100,0
Centro	6,5	10,3	16,8	15,2	54,9	70,1	13,1	100,0
Sud e Isole	4,7	14,1	18,8	8,2	57,8	66,0	15,2	100,0
NUMERO DI COMPONENTI								
Uno	5,9	16,5	22,4	8,4	51,2	59,6	18,0	100,0
Due	5,5	11,7	17,2	10,9	63,0	73,9	8,9	100,0
Tre	4,8	12,4	17,2	17,6	54,4	72,0	10,8	100,0
Quattro	4,2	11,8	16,0	20,1	52,7	72,8	11,2	100,0
Cinque o più	6,9	17,1	24,0	16,8	47,2	64,0	12,0	100,0
TIPOLOGIA FAMILIARE								
Persone sole, fino a 34 anni	4,2 (b)	26,4	30,6	19,0	23,3	42,3	27,1	100,0
Persone sole, 35-64 anni	6,8	20,4	27,2	13,8	43,7	57,5	15,3	100,0
Persone sole, 65 anni e oltre	5,8	10,8	16,6	1,4 (b)	64,5	65,8	17,5	100,0
Coppie senza figli	4,4	9,5	13,9	11,2	67,1	78,3	7,8	100,0
- P.R. (a) fino a 34 anni	--	21,6	24,7	36,6	23,1	59,7	15,5	100,0
- P.R. (a) 35-64 anni	4,7	8,5	13,1	12,4	68,8	81,2	5,7	100,0
- P.R. (a) 65 anni e oltre	4,5	6,9	11,4	2,4	78,7	81,1	7,5	100,0
Coppie con figli	4,3	12,1	16,4	19,7	52,7	72,4	11,2	100,0
- con figli minori	4,3	15,0	19,2	24,3	42,3	66,7	14,1	100,0
- con figli maggiorenni	4,3	7,2	11,5	11,7	70,6	82,3	6,2	100,0
Monogenitori	9,1	17,6	26,7	10,6	51,3	61,9	11,4	100,0
- con figli minori	10,5	26,2	36,7	14,6	31,9	46,5	16,8	100,0
- con figli maggiorenni	8,3	12,7	21,1	8,3	62,2	70,5	8,4	100,0
Altra tipologia	7,8 (b)	17,9	25,6	9,7	53,1	62,7	11,7	100,0
QUINTI DI REDDITO EQUIVALENTE								
Primo	7,7	18,1	25,8	5,2	50,5	55,7	18,5	100,0
Secondo	6,9	16,4	23,3	8,5	54,4	62,9	13,8	100,0
Terzo	5,6	14,3	19,8	12,3	55,7	68,1	12,1	100,0
Quarto	4,4	11,2	15,7	19,2	55,1	74,3	10,0	100,0
Quinto	2,0	7,9	9,9	21,9	59,8	81,7	8,4	100,0
TOTALE	5,3	13,6	18,9	13,4	55,1	68,5	12,6	100,0

(a) viene considerata persona di riferimento la donna della coppia

(b) dato statisticamente poco significativo

Fonte: Istat, 2010

Il tasso di sovraffollamento, definito come percentuale di famiglie che non dispongono di un numero di stanze adeguato alla loro composizione, è un utile indicatore per l'analisi delle condizioni abitative delle famiglie. In Italia, il 17,2% delle famiglie vive in una simile condizione, con percentuali più elevate nel Mezzogiorno (21,8%) e nei comuni delle aree metropolitane (19,5% nei centri e 21,5% nei comuni delle rispettive "cinture"). Naturalmente, differenze significative si registrano anche in relazione al titolo di godimento dell'abitazione e al reddito familiare: in quest'ultimo caso a redditi più elevati corrisponde una minore diffusione delle condizioni di sovraffollamento. Nel primo caso, invece, le condizioni di sovraffollamento si registrano principalmente tra le case in affitto (25,9%) rispetto a quelle di proprietà (14%).

3.2. La spesa per l'abitazione

Nel 2008 la spesa media mensile per il canone di locazione è pari a 362 euro, di poco superiore al valore medio rilevato per il 2007 (quando era pari a 351 euro). Più elevata invece la spesa per il rimborso della rata del mutuo: 465 euro (contro 471 euro dell'anno precedente).

Le famiglie proprietarie che pagano il mutuo rappresentano il 13,4% del totale. Si tratta soprattutto di giovani coppie senza figli (36,6%), coppie con figli minori (23,2%) e persone sole

con meno di 35 anni (19%). Come per la scelta del titolo di godimento dell'abitazione, anche nel caso di mutuo si rileva come a più elevati livelli di reddito corrisponda una maggior percentuale di famiglie che possono sostenerne il peso finanziario: così il 21,9% delle famiglie dell'ultimo quinto di reddito equivalente, cioè di quello più ricco, si trova in questa situazione, contro il solo 5,2% delle famiglie del primo quinto.

Nel 2008, le spese complessivamente sostenute per il mantenimento della propria abitazione (condominio, riscaldamento, gas, acqua, altri servizi, manutenzione ordinaria, elettricità, telefono, affitto, interessi passivi sul mutuo) erano pari a 535 euro al mese nel caso dell'affitto (valore che cresce fino a 585 euro nel caso di prezzi di mercato contro i 408 euro in presenza di un canone concordato) e di 322 euro mensili nel caso della proprietà. Anche in questo caso, se la famiglia è gravata da un mutuo tale valore cresce fino a 573 euro mensili (tabella 21).

La spesa per l'abitazione costituisce una delle voci principali del bilancio familiare, che varia a seconda del titolo di godimento. Nel caso dell'affitto, tale spesa pesa per il 27,8% sul reddito complessivamente disponibile, percentuale che arriva a sfiorare il 30% se il canone è di mercato. Se la casa è di proprietà, invece, la spesa per l'abitazione rappresenta l'11,9% del reddito medio mensile; se però vi è un mutuo

Tabella 21. Spesa per l'abitazione mensile e reddito netto mensile delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione, area geografica e caratteristiche delle famiglie. Anno 2008

	Spesa mensile per l'abitazione (media in euro)	Reddito netto mensile (media in euro)	Quota spese su reddito (%)	Famiglie in sovraccarico per i costi dell'abitazione (b)	
				(%)	(migliaia)
TITOLO DI GODIMENTO					
Affitto	535	1.923	27,8	30,7	1.428
- a canone ridotto	408	1.836	22,2	19,8	260
- a canone di mercato	585	1.957	29,9	34,9	1.167
Proprietà	322	2.716	11,9	4,9	828
- con mutuo	573	3.173	18,1	9,5	316
- senza mutuo	261	2.605	10	3,8	512
Usufrutto/Usò gratuito	197	1.909	10,3	4,4	137
AREA GEOGRAFICA					
Nord	394	2.657	14,8	11	1.305
Centro	360	2.642	13,6	9,6	465
Sud e Isole	267	2.065	12,9	7,9	623
NUMERO DI COMPONENTI					
Uno	284	1.376	20,6	18	1.323
Due	335	2.379	14,1	6,8	454
Tre	386	3.083	12,5	6,7	344
Quattro	398	3.381	11,8	4,5	191
Cinque o più	432	3.660	11,8	6,3	81
TIPOLOGIA FAMILIARE					
Persone sole, fino a 34 anni	340	1.343	25,3	23,7	236
Persone sole, 35-64 anni	316	1.687	18,7	17,4	473
Persone sole, 65 anni e oltre	245	1.153	21,3	16,9	615

Coppie senza figli	337	2.497	13,5	4,9	249
- P.R. (a) fino a 34 anni	454	2.851	15,9	46	6,8
- P.R. (a) 35-64 anni	343	2.819	12,2	5,4	118
- P.R. (a) 65 anni e oltre	296	2.073	14,3	3,9	85
Coppie con figli	397	3.321	12	4,9	457
- con figli minori	416	3.061	13,6	6,5	378
- con figli maggiorenni	365	3.767	9,7	2,3	78
Monogenitori	358	2.302	15,5	13,9	305
- con figli minori	400	1.705	23,4	26,1	205
- con figli maggiorenni	334	2.636	12,7	7,1	100
Altra tipologia	364	2.810	13	7,3	59
QUINTI DI REDDITO EQUIVALENTE					
Primo	264	867	30,5	27,1	1.337
Secondo	318	1.580	20,1	11,6	573
Terzo	339	2.177	15,6	5,2	257
Quarto	378	2.873	13,2	3,3	162
Quinto	433	4.826	9	1,3	65
TOTALE	347	2.465	14,1	9,7	2.393

(a) Viene considerata come persona di riferimento la donna della coppia.

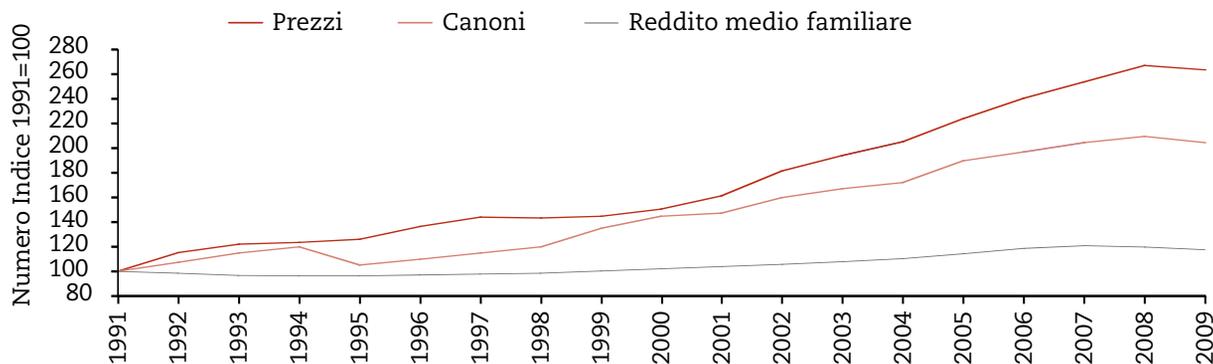
(b) Viene considerata in sovraccarico per i costi dell'abitazione una famiglia che sopporta una spesa superiore o uguale al 40 per cento del reddito disponibile

Fonte: Istat, 2010

da rimborsare la percentuale sale al 18,1%. Se, tuttavia, tra gli oneri relativi all'abitazione si considera anche la restituzione della quota in conto capitale compresa nella rata di mutuo, allora l'incidenza sul reddito netto mensile delle famiglie raggiunge il 27,4%, valore in linea a quello rilevato per le famiglie in affitto.

Negli anni, il costo dell'abitazione ha inciso in misura sempre maggiore sul reddito disponibile delle famiglie. Nel periodo 1991-2009 i canoni di mercato nelle aree urbane sono cresciuti, in media, del 105% a fronte di una crescita delle disponibilità familiari del 18%. L'incidenza dell'affitto di un'abitazione di 70 mq sul reddito medio degli

Grafico 9. Evoluzione di prezzi e canoni di abitazioni e del reddito familiare nel periodo 1991-2007 (valori in numero indice 1991=100)



Fonte: elaborazioni e stime Nomisma su fonti varie

affittuari è così cresciuta del 121%, passando dal 12,5% del 1991 all'attuale 27,8%. Il dato è ancora più preoccupante se si pensa che, come visto, accadono al mercato degli affitti principalmente le famiglie meno abbienti. In questo stesso periodo, i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 164%⁽¹⁾ (grafico 9).

Naturalmente, il peso della spesa per abitazione, oltre che per la modalità abitativa, varia anche a seconda della tipologia familiare e al reddito equivalente. In quest'ultimo caso, l'incidenza della spesa è infatti superiore tra le famiglie che

hanno un reddito equivalente inferiore al primo quintile (30,5%) rispetto a quelle che appartengono all'ultimo quintile (9%).

Con riferimento alla struttura familiare, invece, le situazioni di maggiore vulnerabilità si individuano tra le persone sole, soprattutto tra quelle con meno di 35 anni, (25,3%) e tra gli anziani che, con un reddito inferiore alla media nazionale, destinano alle spese per la casa il 21,3% delle proprie entrate. Altrettanto difficile appare la situazione delle famiglie monogenitori con figli minori, per le quali il rapporto tra le spese per l'abitazione e il reddito raggiunge il 23,4%.

Nel 2008 le famiglie per le quali le spese per l'abitazione hanno inciso per oltre il 40% sul reddito familiare sono state 2,393 milioni (il 9,7% per

¹ Fonte: Nomisma, dicembre 2009.

cento del totale). Sono soprattutto famiglie in affitto, con reddito inferiore al primo quintile, ma anche famiglie monogenitori con figli minori o single con meno di 35 anni: si tratta di persone in serio disagio abitativo, per le quali non sempre è possibile fare fronte alle spese connesse al mantenimento dell'abitazione (dal pagamento del canone dell'affitto e della rata del mutuo alle spese per le bollette).

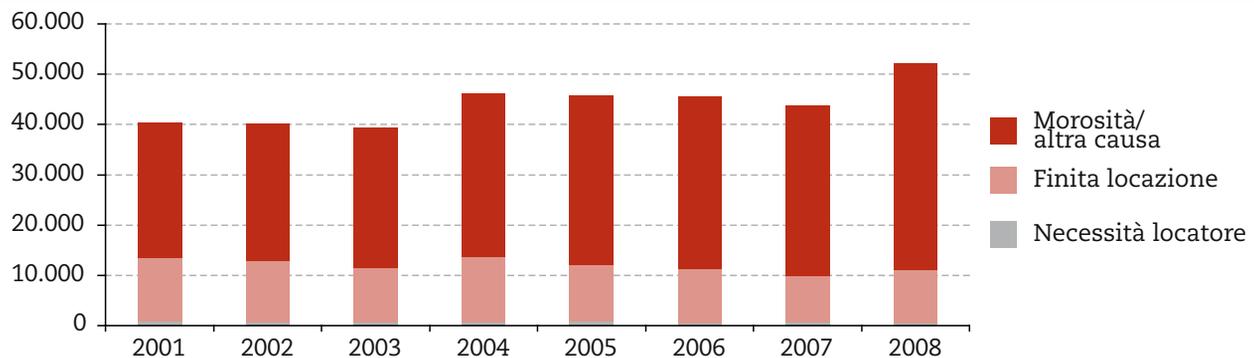
A conferma del crescente onere del mutuo sul reddito, si rileva come nel 2008 circa 300mila famiglie hanno rinegoziato le condizioni del proprio mutuo, il 9% di quelle con tale forma di indebitamento.

La frequenza delle rinegoziazioni è maggiore per le famiglie con una maggiore incidenza delle spese per l'abitazione sul reddito. Le variazioni più

frequenti hanno riguardato il passaggio dal tasso variabile al tasso fisso, la riduzione del tasso di interesse (22,4%) e/o l'allungamento della durata (20,9%) allo scopo di ridurre le spese correnti e di dilazarle per un periodo di tempo più lungo.

Stante questa situazione di continua e crescente divergenza tra reddito medio familiare e canoni di locazione (e, nel caso delle famiglie proprietarie, della rata del mutuo), non sorprende come negli anni sia aumentata la quota degli sfratti per morosità sul totale dei procedimenti di sfratto (grafico 10). Tra il 2001 e il 2009 le richieste di sfratto sono cresciute del 51,8%, passando da 40.500 del 2001 a 61.484 del 2009. Inoltre, gli sfratti eseguiti in presenza dell'ufficiale giudiziario non solo sono aumentati del 34%, passando

Grafico 10. Provvedimenti di sfratto emessi, 2001-2009



Fonte: elaborazione Cittalia su dati Ministero dell'Interno, anni vari

da 20.608 a 27.584 nello stesso periodo, ma sono soprattutto aumentati rispetto agli sfratti emessi (erano il 21% all'inizio del nuovo secolo e sono diventati il 44,9% nel 2009). Quello che rileva, infine, è la motivazione legata ai provvedimenti di sfratti emessi: se nel 2001 poco meno di un terzo (31,5%) era legata alla finita locazione e il 66,5% alla morosità, nel 2009 quest'ultima motivazione ha riguardato l'84% dei provvedimenti, mentre la finita locazione solo il 15%.

3.3. L'offerta di case in affitto a canone ridotto e l'edilizia popolare

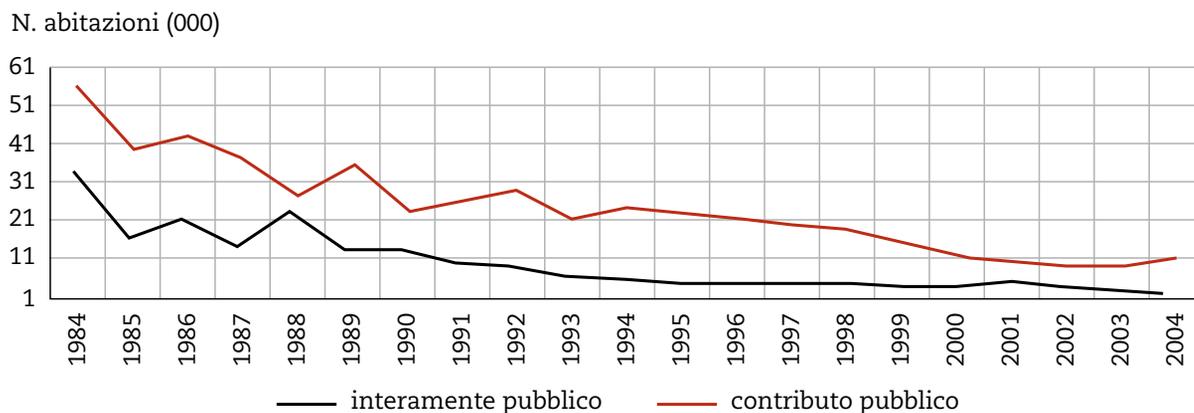
Nel 2008 l'offerta di case in affitto a canone ridotto rispetto ai valori di mercato, riconducibile a forme di edilizia sociale, è, nel nostro paese, piuttosto modesta. Solo il 5,3% delle famiglie, contro una media europea del 7,7% nel 2007. Sono 1,288 milioni le famiglie che pagano un canone ridotto, sia che si tratti di un canone concordato che di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata. L'affitto a canone ridotto è più diffuso tra le tipologie familiari maggiormente vulnerabili sotto il profilo socio-economico: famiglie monogenitore (9,1%) o numerose (6,9% tra le famiglie con almeno 5 componenti), famiglie appartenenti al primo e al secondo quinto di reddito equivalente (con percentuali, rispettivamente, del 7,7% e del 6,9%). Le persone sole con meno di 35 anni e le giovani coppie senza figli, invece, accedono meno frequentemente a questa tipologia di affitto, con

percentuali pari, rispettivamente al 4,2% e al 3,1%. In rapporto con gli altri paesi europei, l'Italia registra una percentuale estremamente bassa di edilizia popolare: con una percentuale pari al 4% è, infatti, quello con la minore quota di alloggi di edilizia sociale pubblica, a fronte del 36% dell'Olanda, del 22% dell'UK e del 20% della media comunitaria.

L'offerta abitativa pubblica, da sempre insufficiente rispetto alla domanda, è ora posta sotto una nuova tensione a causa delle dinamiche socio-demografiche e reddituali viste nei paragrafi precedenti. Inoltre, la situazione è ulteriormente aggravata dal fatto che l'offerta pubblica di abitazioni è sempre minore anche a seguito della fine del regime Gescal e all'avvio del processo di dismissioni degli immobili residenziali promosso dalla legge 560/1993, che tra il 1993 e il 2006 ha venduto 154.788 abitazioni.

Dal 1984 al 2004 la produzione edilizia di nuovi alloggi di residenza sovvenzionata è calata da 34.000 abitazioni all'anno a 1.900 (contro oltre 80mila in Francia e 30mila in Gran Bretagna). Andamento analogo si è registrato per le abitazioni realizzate in regime di residenza agevolata o convenzionata, passate da 56mila a 11mila nel ventennio considerato⁽²⁾ (grafico 11).

² Presidenza del Consiglio dei Ministri - Unità di analisi strategica delle politiche di Governo "Le politiche abitative in Italia: ricognizione e ipotesi di intervento", 2007.

Grafico 11. Abitazioni costruite con sovvenzioni e contributi pubblici, 1984-2004

Fonte: Cresme, "La questione abitativa in Italia 2008. Tra emergenza e inversione di ciclo. Terzo rapporto annuale" Febbraio 2008

Secondo la stima effettuata nel 2007 dall'Unità di analisi strategica della Presidenza del Consiglio⁽³⁾, complessivamente, negli ultimi anni, lo stock abitativo pubblico (di proprietà di Stato, Regioni, Province, Comuni e ATER/IACP) è calato di oltre il 20%: da un milione di alloggi nel 1991 a 900mila nel 2001 e a 800mila nel 2007, considerando le circa 100mila cartolarizzazioni effettuate negli ultimi anni e la limitatissima costruzione di nuovi alloggi.

³ Presidenza del Consiglio dei Ministri, *op. cit.*

4. Esperienze dai territori

Quest'ultima parte della pubblicazione è dedicata alla presentazione di alcune tra le più significative esperienze realizzate dai comuni italiani nell'ambito delle politiche abitative e del social housing in particolare. Il quadro che emerge è quello di iniziative eterogenee e disarticolate, i cui risultati hanno ancora un impatto limitato sul territorio nazionale rispetto ai numeri del disagio abitativo.

Diverse sono le tipologie di azioni poste in essere dai comuni per far fronte al crescente disagio abitativo.

Una prima tipologia riguarda i progetti nei quali il ruolo ed il contributo dei comuni si sostanzia nel favorire l'acquisizione da parte di promotori dell'iniziativa della disponibilità di aree edificabili a condizioni economiche vantaggiose rispetto a quelle di mercato, così da favorire significativi investimenti da parte di attori pubblici e privati sul settore dell'abitare sociale. In questo caso, l'ente locale e gli investitori istituzionali posso-

no stipulare accordi per il recupero del patrimonio immobiliare già esistente o la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi, anche attraverso la messa a disposizione, da parte del comune stesso, delle cosiddette "aree a standard", (aree destinate alla realizzazione di servizi per la collettività come parchi, scuole uffici pubblici). Gli investitori istituzionali procedono alla costruzione degli immobili che dovranno essere assegnati in locazione a canoni calmierati¹. Il terzo settore, in accordo con le Amministrazioni comunali, gestisce il patrimonio immobiliare così realizzato, fornendo, altresì, azioni di accompagnamento sociale (anche in termini di integrazione sociale e di affiancamento all'utenza). In questo caso i beneficiari sono coloro che hanno un reddito troppo elevato per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma che tuttavia non possono far fronte

1 La locazione potrà avere una durata non inferiore ai 25 anni, al termine del quale il conduttore potrà acquistare l'immobile (il canone mensile può in questo caso essere assimilato ad un mutuo a condizioni vantaggiose).

a canoni di affitto di mercato. In alternativa, il comune potrà stipulare accordi con il settore delle costruzioni che prevedono la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi, all'interno dei quali si dovrà stabilire una percentuale da destinare ad edilizia pubblica per le fasce deboli della popolazione. In entrambi i casi non si prevedono esborsi economici per il comune e si realizza una partecipazione tra pubblico e privato, che si avvalgono di strumenti finanziari innovativi (Fondi immobiliari, SIIQ), per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale.

Una seconda tipologia di azioni prevede interventi più di carattere sociale, e posti in essere per far fronte alle emergenze abitative più estreme, che ricadono nell'area della marginalità sociale, e che i comuni possono fronteggiare attraverso

- “case di accoglienza” finalizzate a fornire alloggi, per un periodo limitato di tempo, a fronte di emergenze non procrastinabili nel tempo. In questo caso, il comune può acquistare direttamente gli alloggi oppure può utilizzare edifici non locati di proprietà di enti pubblici messi a disposizione per un arco temporale ben definito;
- alloggi per l'inclusione sociale (micro comunità protette, pensioni e alberghi sociali) finalizzati a specifici target (immigrati e rifugiati, persone in emergenza a causa di uno sfratto o di un rottura nei rapporti familiari, familiari di malati ricoverati lontano da casa,..);

- residenze con servizi di tipo comunitario (miniappartamenti con servizi comuni destinati alla socializzazione, alla cura degli ambienti domestici, all'assistenza domiciliare, ad esempio destinati a persone anziane o a donne sole con bambini);
- progetti abitativi che puntano sul coinvolgimento diretto e attivo dei residenti, nella fase di progettazione e realizzazione, così come nella manutenzione e nel mantenimento (progetti di autocostruzione, di auto recupero, di cohousing).

In tutte queste esperienze, accanto ad interventi abitativi vengono promosse anche politiche di accompagnamento realizzate in partenariato con il terzo settore e finalizzate ad affrontare non solo i problemi di disagio economico, ma anche quelli di carattere sociale.

Infine, la terza tipologia di azioni prevede iniziative a sostegno dell'accesso e del mantenimento dell'abitazione in locazione, per lo più a canone calmierato o concordato e che possono prevedere interventi a favore tanto dei possibili inquilini (che appartengono all'area grigia del disagio abitativo), che dei proprietari degli immobili. Appartengono a questa tipologia le Agenzie sociali immobiliari, la cui finalità è quella di sostenere, nella ricerca di un affitto, persone e famiglie in condizioni di fragilità, attraverso una funzione di facilitazione dell'incontro tra domanda ed offerta e di garanzia contro il rischio di morosità per i proprietari che quindi sono stimolati ad

affittare case che altrimenti rimarrebbero sfitte. Il quadro che emerge dalle iniziative è di grande interesse, soprattutto per le potenzialità che accomunano tutte le esperienze e che possono essere riconducibili a:

- la costruzione di nuovi sistemi di governance territoriale, attraverso il coinvolgimento di diversi attori, ciascuno dei quali con precisi ruoli e responsabilità;
- la definizione di interventi mirati per specifici target, individuati non “in astratto” ma sulla base di una lettura sociale del territorio;
- l’ambizione di rispondere non solo all’esigenza primaria di una casa, ma ad una più complessiva domanda di “qualità dell’abitare”, in termini di relazioni sociali, di servizi, di promozione dell’ambiente;
- l’incontro con le politiche sociali e, in particolare, l’attenzione verso soggetti facilmente esposti al rischio di esclusione e di marginalità;
- l’utilizzo di nuovi strumenti di tipo finanziario, attraverso un mix di fondi pubblici e privati;
- l’attenzione ad una crescita urbana armonica che non generi nuovi “ghetti”, a partire dal migliore utilizzo del patrimonio abitativo già esistente, dal recupero delle aree degradate e dalla definizione di nuovi programmi edilizi vincolati alla qualità, alla compatibilità ambientale e ad

una visione globale dello sviluppo urbano (mobilità, sicurezza, coesione sociale).

Le schede, articolate secondo uno schema omogeneo, rappresentano un campione delle esperienze in corso. Gli aspetti precedentemente identificato, rintracciabili nelle diverse iniziative presentate, potranno svilupparsi sul territorio, a condizione di essere inseriti nel quadro di una strategia nazionale di ampio respiro che incoraggi e sostenga concretamente queste espressioni di nuovo welfare territoriale.

Agenzia AISA

Titolo del progetto: A.I.S.A. - Agenzie di Intermediazione Sociale all'Abitare

Contesto: territorio veneto. Esistono concrete potenzialità di sviluppo del progetto a livello nazionale tramite la rete delle cooperative di Villaggio Solidale

Destinatari: persone che si trovano in disagio abitativo, singoli e/o nuclei familiari. Nell'accezione utilizzata dai realizzatori del progetto, il termine disagio abitativo sta ad indicare tutte quelle situazioni in cui vi è mancanza di alloggio, sovraffollamento, condizioni igienico sanitarie non idonee, alta conflittualità del contesto urbano.

Ulteriori destinatari del progetto sono:

1. destinatari diretti

- operatori di sportello dei partners realizzatori di progetto, i quali, impegnati nell'attuazione delle attività, sono stati formati nella gestione delle problematiche specifiche all'area del disagio abitativo
- operatori pubblici di servizi sociali afferenti ai territori di realizzazione del progetto

2. destinatari indiretti, ossia i proprietari di immobili locati a soggetti in disagio abitativo.

Obiettivi: attivare un sistema integrato di intermediazione sociale dell'abitare per mezzo di servizi in grado di promuovere percorsi reali di inclusione sociale e abitativa degli immigrati e delle fasce deboli in condizioni di disagio abitativo, attraverso azioni di accompagnamento, aiuto nella gestione dell'alloggio e interventi socio educativi e misure atte a garantire i diritti di cittadinanza e di integrazione sociale delle fasce deboli della popolazione.

Soggetto promotore: Consorzio Villaggio solidale. Si tratta di un consorzio nazionale di imprese sociali che operano nell'ambito dell'intermediazione sociale all'abitare

per diffondere un modello di servizi all'abitare. Fanno parte del Consorzio ventuno realtà del Veneto, Friuli - Venezia Giulia, Emilia - Romagna, Trentino, Piemonte, Umbria e Sardegna. Il Consorzio Villaggio Solidale nasce per condividere le esperienze delle cooperative che operano nel campo dell'abitare sociale e creare nuove procedure per la costituzione del sistema Casa a Colori e AISA.

Partner: Fondazione La Casa onlus, costituita per volontà della Camera di Commercio di Padova, delle A.C.L.I. Provinciali di Padova, della Cooperativa Nuovo Villaggio e di Banca Popolare Etica, con il sostegno della Diocesi di Padova e della Fondazione CARIPARO. Successivamente si sono aggiunti come soci fondatori anche le Province di Padova, Venezia e Rovigo, la Provincia Veneta di Sant'Antonio dell'Ordine dei Frati Minori, la Regione Veneto, il Comune di Vigonza (PD), il Comune di Galliera Veneta (PD), il comune di Padova e il comune di Ponte San Nicolò (PD). Soci aderenti sono i Comuni di Camposampiero (PD), Costa di Rovigo (RO), Conselve (PD), Limena (PD) e la Camera di Commercio di Vicenza. La Fondazione è inoltre sostenuta da privati e da imprese.

Descrizione del progetto: Aisa, prima Agenzia di Intermediazione Sociale all'Abitare, si propone come soggetto innovativo volto a fornire gli strumenti necessari per una soluzione integrata del problema abitativo, mettendo al centro della propria missione l'abitante, dunque la persona portatrice di un disagio legato alla mancanza dell'alloggio. AISA propone un sistema di alloggi dedicati alla temporaneità ed affiancati da un sistema di servizi che promuovono l'autonomia economico-sociale di quei soggetti la cui condizione abitativa può costituire fattore di esclusione sociale.

Risultati ottenuti e risultati attesi: attivazione di una rete integrata di agenzie (attività di front office, alloggi dedicati, aiuto nella gestione dell'alloggio e animazione sociale)

Risorse finanziarie e loro provenienza: l'attività si sostiene grazie alla collaborazione economica dei clienti del servizio, amministrazione locale e finanziamenti per bando di gara.

Professionalità coinvolte:

- operatori di front office/sportello
- amministratori immobiliari
- animatori di comunità

Riferimenti per saperne di più:

www.agenziaaisa.org
www.villaggiosolidale.org
www.fondazioneiacasa.org

Comune di Alessandria

Titolo del progetto: Programma comunale di interventi sperimentali di Social Housing tramite casi pilota

Il Comune di Alessandria ha predisposto un Programma comunale di interventi sperimentali di housing sociale, costituito dai seguenti quattro progetti:

- Progetto n. 1 - “Progetto donna”
- Progetto n. 2 - “Verso l'autonomia”
- Progetto n. 3 - “L'autonomia”
- Progetto n. 4 - “Un tetto per tutti”

I quattro progetti presentati alla Regione Piemonte e finanziati costituiscono interventi sperimentali ed innovativi, per rispondere ad una richiesta di abitazione di fasce “particolari” di popolazione che necessitano di risposte specifiche.

Contesto:

Il Progetto n. 1 - “Progetto donna” è localizzato nel centro cittadino in un immobile di proprietà della Diocesi di Alessandria concesso in comodato d'uso gratuito al Comune.

Gli altri 3 progetti: “Verso l'autonomia”, “L'autonomia” e “Un tetto per tutti” sono localizzati nel sobborgo cittadino di San Michele (AL) in un immobile di proprietà della Parrocchia dei Santi Michele e Carlo concesso in comodato d'uso gratuito al Comune.

Destinatari: individui o nuclei familiari con forti difficoltà a reperire soluzioni abitative e che presentano forme di “patologie” sociali o problematiche socio economiche. La gestione dei progetti da parte del CISSACA e dell'A.S.L. AL ha l'obiettivo di accompagnare individui o gruppi da una situazione problematica a condizioni di “normalità”. Il carattere di transitorietà e temporaneità della sistemazione si coniuga ad una attenta, continuativa e qualificata gestione di ogni emergenza. In particolare, sono state individuate le seguenti categorie sociali relativamente ai quattro progetti.

PROGETTO DONNA

- donne senza fissa dimora
- donne sole sfrattate e/o in fase di reinserimento lavorativo e/o sociale
- donne vittime di violenza e di tratta (con eventuale specifico progetto di mobilità certificato dal servizio proponente necessario per derogare al requisito previsto di residenza)
- donne sole con minore/i a carico
- donne con gravi problemi di salute (fisica, psichica, da dipendenza)

PROGETTO VERSO L'AUTONOMIA

- persone seguite dai servizi socio-sanitari, in dismissione da strutture terapeutico riabilitative comunitarie o detentive, che necessitano di percorsi assistenziali o di accompagnamento verso l'autonomia
- persone con problematiche patologiche di rilevanza socio sanitaria

PROGETTO L'AUTONOMIA

Soggetti che stanno completando un progetto di ricerca di autonomia e ricostruzione di autostima o che necessitano di un sostegno assistenziale:

- persone che hanno completato positivamente percorsi diversi di autosufficienza (es. provenienti da comunità di tipo educativo che necessitano di un rafforzamento delle autonomie individuali)
- persone che, a seguito di un evento grave, hanno perso la loro abitazione o non sono più in grado di sostenerne i costi.

PROGETTO UN TETTO PER TUTTI

1) soggetti aventi necessità abitative temporanee legate alla perdita dell'abitazione, in particolare:

a) *soggetti con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di rilascio, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8 febbraio 2007, n. 9;*

b) *soggetti separati/divorziati o inseriti in percorsi di ricerca di autonomia,*

c) *soggetti coinvolti in fallimenti immobiliari;*

2) soggetti che a seguito della perdita del lavoro non sono più in grado di affrontare affitti a libero mercato;

3) nuclei monogenitoriali in disagio abitativo;

4) donne con figli minori che non hanno i requisiti per l'accesso all'alloggio di e.r.p.s. ai sensi della L.R. 3/2010.

5) soggetti aventi necessità abitative temporanee legate a contratti o rapporti di lavoro o formazione, in particolare:

a) *lavoratori con contratto di lavoro a tempo determinato,*

b) *lavoratori che contrattualmente non percepiscono indennità di missione per sedi di lavoro variabili;*

c) *giovani lavoratori/studenti lavoratori;*

6) altri soggetti aventi necessità di locazione per periodi determinati, per ragioni di studio, di cura o di assistenza, in particolare:

a) *stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master,*

b) *pazienti necessitanti di cure continuative rese in day hospital, parenti di malati in cura presso ospedali o centri clinici;*

7) soggetti che per motivi turistici, generalmente appartenenti a cooperative o associazioni, hanno esigenze di ospitalità di breve periodo a prezzi accessibili.

Obiettivi: offrire una prima risposta alla perdita di stabilità abitativa attraverso la messa a disposizione di residenze temporanee.

Soggetto promotore: il Comune di Alessandria. Per la partecipazione al Bando regionale ha organizzato tavoli di incontro e di lavoro con i soggetti istituzionalmente operanti nel settore abitativo, socio-assistenziale e sanitario (A.T.C. della Provincia di Alessandria, CISSACA, ASL AL - Dipartimento di Salute Mentale e Dipartimento Dipendenze Patologiche),

oltre a: Diocesi di Alessandria, Parrocchia dei Santi Michele e Carlo e CARITAS Diocesana.

Partners:

- Agenzia Territoriale per la casa della Provincia di Alessandria

- Consorzio Intercomunale servizi socio assistenziali comuni dell'alessandrino

- ASL AL (Dipartimento di salute mentale - Dipartimento dipendenze patologiche)

- Diocesi di Alessandria - Parrocchia SS. Michele e Carlo di Alessandria

- CARITAS diocesana di Alessandria

Descrizione dei progetti:

“Progetto donna” 6 alloggi di residenza temporanea e microcomunità rivolti alle donne in difficoltà, localizzato in un immobile del centro urbano.

“Verso l'autonomia” 6 alloggi di residenza temporanea e microcomunità rivolti a persone per le quali la risposta residenziale assistita rappresenta una componente essenziale del progetto di aiuto complessivo, localizzato nel sobborgo di San Michele.

“L'autonomia” 6 alloggi di residenza temporanea e microcomunità rivolti a persone che stanno completando un progetto di ricerca di autonomia e ricostruzione di autostima o che necessitano, a seguito di un evento critico della vita, di un sostegno assistenziale localizzato nel sobborgo di San Michele, nello stesso complesso dei progetti 2 e 4.

“Un tetto per tutti” 6 alloggi di residenza temporanea destinati a nuclei monogenitoriali in disagio abitativo e a persone con necessità abitative temporanee determinate da contratti di lavoro di natura temporanea, ragioni di studio, cura, assistenza, perdita di lavoro, localizzato nel sobborgo di San Michele, nello stesso complesso dei progetti 2 e 3.

Tutti e quattro i progetti sono finanziati da Regione Piemonte - Comune di Alessandria.

L'inizio dei lavori è previsto nel corso del 2011.

Stato di attuazione: sono stati approvati i progetti esecutivi ed attivata la procedura per l'affidamento dei lavori (procedura aperta con il criterio del massimo ribasso del prezzo offerto).

I risultati ottenuti e risultati attesi: rispondere ad una richiesta di abitazione di fasce "particolari" di popolazione che necessitano di risposte articolate e specifiche.

Professionalità coinvolte: figure dirigenziali e funzionari pubblici, dirigenti e funzionari dei servizi socio assistenziali, dirigenti e professionalità mediche, rappresentati della Diocesi di Alessandria e responsabili di associazioni non profit.

Osservazioni: l'Amministrazione Comunale ha attivato risorse, energie e sinergie per costruire le condizioni che permettano la realizzazione dei progetti, costituendo una partnership pubblico - privato. La costruzione della rete dei partners, ciascuno con la garanzia dei propri strumenti, consente la fattibilità del progetto.

Riferimenti per saperne di più:

U.O.A. Politiche dell'Abitare - Comune di Alessandria

Comune di Crema

Titolo del progetto: CasaCrema+

Contesto: il progetto si trova a sud ovest rispetto al centro di Crema, in via Camporelle, in zona Sabbioni, un'area in fase di sviluppo e di facile accessibilità.

Destinatari: CasaCrema+ è un progetto dedicato a tutti coloro che, oltre alla necessità di soddisfare il proprio bisogno abitativo, desiderano vivere in un ambiente solidale basato sulla condivisione e sulla partecipazione attiva alla vita della comunità. Come è stabilito nella Convenzione stipulata tra il Comune di Crema e Polaris Investment SGR Spa, gli alloggi saranno destinati a sog-

getti che non riescono ad accedere a un alloggio offerto dal libero mercato, ma che possono contare su un'autonoma capacità reddituale tale da poter sostenere il pagamento dell'affitto e, per gli alloggi in locazione con patto di futuro acquisto, della quota di risparmio annuale per la formula affitto-previsione di futuro acquisto.

Una quota degli alloggi (sino ad un massimo complessivo di 5 unità) potrà essere concessa in locazione ad uno o più soggetti del Terzo settore, che erogino servizi residenziali e sviluppino progetti speciali che contribuiscono a creare valore sociale.

Obiettivi: CasaCrema+ intende sia offrire un alloggio a canone contenuto a coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo, sia diffondere la cultura dell'abitare sostenibile e della solidarietà.

Soggetto promotore: CasaCrema+ è il progetto residenziale e sociale promosso da Fondazione Housing Sociale e Polaris Investment Italia SGR Spa.

- **Investitori del Fondo "AS1":** Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Cassa Depositi e Prestiti Spa, Intesa Sanpaolo Spa, Banca Popolare di Milano Scarl, Assicurazioni Generali Spa, Cassa Geometri, Pirelli Real Estate, Telecom Italia.
- **Fondazione Housing Sociale**, costituita nel giugno 2004 per volontà della Fondazione Cariplo con la Regione Lombardia e ANCI Lombardia.
- **Polaris Investment Italia Sgr Spa**, società di gestione del risparmio dedicata ad investitori istituzionali, in primis non profit.
- **Partnership pubblico - privato:** Comune di Crema

Descrizione del progetto: il progetto è composto da due blocchi residenziali di quattro piani fuori terra, da una scuola per l'infanzia, e una piazza pubblica centrale attorno alla quale si affacciano le residenze, uno spazio comune destinato alla comunità degli inquilini, due esercizi commerciali e la scuola.

La piazza, attraversata da percorsi ciclopedonali che collegano l'area con il quartiere esistente, si configura come

un luogo di socializzazione e di aggregazione sicuro, sia per gli adulti e soprattutto per i bambini, in cui poter organizzare feste, mercatini e attività ludiche.

I 90 alloggi dell'intervento sono proposti a canone calmierato, con formule e costi sostenibili per coloro che non riescono ad accedere all'offerta di mercato. Di questi, 42 sono in affitto con patto di futuro acquisto dal 5° anno ed entro il primo semestre dell'8° anno; 48 in affitto per tutta la durata del Fondo "AS1".

Tutti gli appartamenti si caratterizzano per l'elevata qualità architettonica e ambientale. L'attenzione per gli aspetti del risparmio energetico ha reso il progetto partner ufficiale della Campagna Sustainable Energy Europe. Parallelamente alla progettazione architettonica, è stato sviluppato un progetto sociale, finalizzato alla costruzione di una comunità di abitanti capace di attivare e condividere iniziative ed attività destinate alla socializzazione e al tempo libero.

L'idea è quella di realizzare quindi un progetto che stimoli la creazione di un ambiente solidale basato sullo scambio e sulla partecipazione, attraverso l'organizzazione e la gestione autonoma da parte degli stessi abitanti.

Nella gestione dell'intervento gli assegnatari saranno affiancati dal Gestore Sociale che in veste di Amministratore Sociale, si occuperà della conduzione dell'intervento.

Consistenze:

- 90 alloggi, con cantina e posto auto.
- 3 unità commerciali.
- Scuola materna per 140 bambini.
- Piazza pubblica.
- Collegamenti ciclopedonali.

Stato di attuazione: l'intervento è in fase di realizzazione e il termine dei lavori è previsto per aprile 2011.

I Risultati ottenuti e risultati attesi: l'iniziativa di Crema è il primo progetto promosso dalla Fondazione Housing Sociale in partnership con Polaris Investment Sgr Spa, realizzato tramite il Fondo Immobiliare Etico "Abitare Sociale 1".

CasaCrema+ rappresenta la prima iniziativa e quindi l'esperienza laboratorio del Progetto di Housing Sociale promosso dalla Fondazione Housing Sociale in collaborazione con la Fondazione Cariplo.

Risorse finanziarie e loro provenienza: il "Fondo Abitare Sociale 1" è il primo fondo immobiliare etico dedicato all'housing sociale, avviato nel 2006 su iniziativa della Fondazione Housing Sociale e della Fondazione Cariplo che, sotto la spinta del crescente disagio abitativo, hanno cercato nuove modalità per incrementare gli investimenti nel settore dell'housing sociale. Il "Fondo Abitare Sociale 1" segna il passaggio dall'attività erogativa all'attività di investimento etico, condotto con investitori istituzionali pubblici e privati del territorio lombardo che ne condividono gli obiettivi.

Rappresenta inoltre l'esperienza laboratorio sulla base del quale sono stati concepiti il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (PNEA), approvato dal Governo con il Dpcm del 16 luglio 2009, e il Fondo nazionale Investimenti per l'Abitare (FIA), gestito dalla Cassa Depositi e Prestiti.

Professionalità coinvolte:

- **Team di Fondazione Housing Sociale e di Polaris Investment Italia SGR Spa.** Entrambe dispongono di competenze professionali diversificate che consentono un approccio integrato allo sviluppo delle iniziative di housing sociale.
- **Soggetti operanti nel mondo delle cooperative di abitazione** per il supporto allo sviluppo del progetto della gestione sociale.

Riferimenti per saperne di più:

Web: Sito internet della Fondazione Housing Sociale: <http://www.fhs.it>

A breve sarà pubblicato il sito internet dedicato al progetto. È attivo un indirizzo di posta:

info@casacremapiu.it

Articolo: AA.VV. "Housing Sociale innovativo sostenibile", il Progetto sostenibile, ricerca e tecnologie per l'ambiente costruito, EdicomEdizioni, n. 25, giugno 2010.

Comune di Milano

Titolo del progetto: tre interventi a Milano per attuare il Progetto *Housing Sociale*: **Figino, il borgo sostenibile; via Cenni, una comunità per crescere; via Ferrari, temporaneità accogliente.**

Contesti:

Figino, il borgo sostenibile: Il quartiere di Figino si trova a nord-ovest di Milano in corrispondenza del confine con i comuni di Pero, Rho, Settimo Milanese e del parco comunale Bosco in città.

Figino, isolato da ampie aree verdi non edificate, è caratterizzato da una marcata identità territoriale. Le tipologie di edifici presenti sono principalmente due: edifici bassi di tradizione rurale lungo il tortuoso tracciato viabilistico centrale, ed edilizia aperta, formata da edifici di 4 - 5 piani, nelle zone adiacenti.

Scarsa la presenza di servizi, a parte quelli sportivi, anche a causa della dimensione dell'attuale comunità residente (composta prevalentemente da persone anziane), troppo ridotta per rendere sostenibile la maggior parte delle attività commerciali.

Via Cenni, una comunità per crescere: L'area di via Cenni si trova nella zona ovest di Milano, cresciuta tra gli anni Sessanta e Settanta per dare risposta essenzialmente ai bisogni residenziali connessi all'espansione esterna della città.

Il quartiere, costituito da differenti contesti urbani, non presenta particolari criticità: popolato in prevalenza dal ceto medio, luogo di residenza più che di lavoro, è relativamente poco esposto a fenomeni marcati di disagio e di microcriminalità ed è caratterizzato in generale da una buona qualità dell'edificato.

L'intera zona è però apparentemente priva di un vero e proprio centro di riferimento per la vita quotidiana e sociale degli abitanti. Nonostante l'importante dotazione di servizi, mancano luoghi di aggregazione e la zona è caratterizzata da una tranquillità sconfinante nell'anonimato.

Destinatari: gli interventi sono rivolti a coloro che non riescono a soddisfare i propri bisogni abitativi sul mercato, pur potendo contare su un'autonoma capacità reddituale, e che non hanno accesso agli appartamenti di edilizia residenziale pubblica. Alla necessità di un alloggio di qualità a canone calmierato, si aggiunge la ricerca di un contesto abitativo e sociale sostenibile. Nella composizione della comunità dei futuri assegnatari degli interventi, si intende perseguire l'obiettivo del mix sociale, ovvero di una composizione del vicinato eterogenea. Per soddisfare il principio del mix sociale, gli interventi prevedono l'offerta di diverse tipologie di alloggi e di differenti forme di godimento. Infatti, gli appartamenti saranno assegnati in locazione a canone sociale, moderato e convenzionato, e una quota di questi sarà destinato alla formula affitto con previsione di futuro acquisto. Inoltre, una quota delle superfici residenziali potrà essere assegnata a soggetti del Terzo settore che erogano servizi di tipo residenziale.

Figino, il borgo sostenibile: Il progetto presenta un processo di formazione di una comunità rivolto prevalentemente ad affrontare bisogni di tipo abitativo. All'interno di tale comunità verrà favorita l'inclusione di soggetti svantaggiati attraverso specifici progetti che, oltre ad alleviare i bisogni dei destinatari, contribuiscano a rafforzare l'identità della comunità, la rete dei rapporti interpersonali e il sentire condiviso di una dimensione dell'abitare più sociale.

Via Cenni, una comunità per crescere: L'intervento è rivolto principalmente a un'utenza giovane, pensato per agevolare la loro uscita dal nucleo familiare, ma anche per altre persone che intraprendono una strada verso l'autonomia, la crescita e il consolidamento di nuove famiglie.

Obiettivi: l'obiettivo di questi interventi è realizzare un insieme di alloggi, servizi, azioni e iniziative sia a lungo che breve termine e a costi contenuti rispetto a quelli di mercato, oltre che di divulgare la cultura dell'abitare sostenibile e solidale.

Figino, il borgo sostenibile: L'intervento si pone l'obiettivo di valorizzare la dimensione sociale di borgo, che ancora oggi caratterizza l'identità del quartiere, e incen-

tivare reti relazionali che sviluppino tematiche e stili di vita sostenibili e attente all'ambiente.

Borgo sostenibile significa anche sviluppare elementi di attrazione per il resto della città.

Via Cenni, una comunità per crescere: Il focus del progetto è la costituzione di una comunità, intesa come rete di rapporti sociali basati su persone che interagiscono attraverso interessi comuni e che condividono le stesse fasi della vita. Quella di via Cenni è una comunità progettata per agevolare la crescita da parte dei giovani, di persone che intraprendono una strada verso l'autonomia e il consolidamento dei nuclei familiari di nuova o recente formazione.

Soggetto promotore: i progetti sono promossi da Fondazione Housing Sociale e Polaris Investment Italia SGR Spa.

- **Investitori del Fondo "AS1":** Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Cassa Depositi e Prestiti Spa, Intesa Sanpaolo Spa, Banca Popolare di Milano Scarl, Assicurazioni Generali Spa, Cassa Geometri, Pirelli Real Estate, Telecom Italia.
- **Fondazione Housing Sociale** si costituisce nel giugno 2004 per volontà della Fondazione Cariplo con la Regione Lombardia e ANCI Lombardia, con la missione di sperimentare soluzioni innovative per il finanziamento, la realizzazione e la gestione di iniziative di edilizia sociale.
- **Polaris Investment Italia Sgr Spa** è una società di gestione del risparmio dedicata ad investitori istituzionali, in primis non profit. La strategia si basa sulla costruzione di soluzioni di investimento su misura sia nel campo delle gestioni mobiliari, sia nel campo degli investimenti immobiliari per il non profit (housing sociale, rigenerazione urbana, fondi ad apporto).
- **Partnership pubblico - privato:** Comune di Milano

Descrizione del progetto: i tre progetti, resi possibili da un percorso di partenariato tra il Comune di Milano, la Fondazione Cariplo e la Fondazione Housing Sociale, sono in procinto di essere realizzati dal Fondo "Abitare Sociale 1". Per gli interventi di Figino e di via Cenni, a ottobre del 2009, sono stati indetti due concorsi di progettazione internazionale. Una giuria internazionale ha valutato i progetti.

Figino, il borgo sostenibile: il concorso ha permesso di in-

dividuare gli aspetti tipologici, distributivi e di sviluppo applicabili all'area d'intervento. In fase di progettazione definitiva si prevede un programma di approfondimento degli aspetti legati al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale.

Consistenze:

- **Residenza:** 25.175 mq di slp corrispondenti a circa 320 alloggi dedicati a famiglie numerose, giovani coppie, anziani, professionisti che lavorano da casa, famiglie aperte all'accoglienza e persone con disabilità.
- **Spazi destinati a esercizi commerciali:** 1.325 mq di slp.
- **Servizi integrativi per l'abitare:** 255 mq di spazi destinati ai nuovi residenti tra cui il living room, la sala brico, l'utensteria.
- **Servizi locali e urbani:** 2.650 mq di servizi come per esempio un presidio medico, il co-lavoro, un centro di sensibilizzazione ambientale e un orto didattico.

Via Cenni, una comunità per crescere: il progetto è stato realizzato dallo studio di architettura Rossi Prodi di Firenze, individuato attraverso il concorso internazionale di progettazione. L'intervento prevede uno spazio pubblico centrale, concepito per essere luogo di relazione tra il nuovo insediamento e la comunità esistente, che si articola in spazi di vicinato progettati in modo da moltiplicare le possibilità d'incontro e di scambio tra i residenti. Il sistema degli spazi aperti si sviluppa in diversi livelli di fruibilità, partendo da un fronte perimetrale semichiuso che racchiude all'interno la corte giardino: un luogo protetto, ma permeabile, che costituisce un'importante risorsa di verde per il quartiere, attorno al quale si articolano i volumi e le funzioni. L'edificio è concepito come un corpo continuo di due piani fuori terra servito al primo piano da un ballatoio abitabile e da quattro torri residenziali impostate sul corpo basso, destinato a servizi e commercio al piano terra e, nelle parti residenziali, ad alloggi in condivisione per giovani, coppie e per famiglie aperte all'accoglienza.

Consistenze:

- **Residenza:** 8.550 mq di slp corrispondenti a circa 130 alloggi che comprendono appartamenti dedicati a fami-

glie, giovani coppie, anziani, giovani lavoratori in condivisione, famiglie solidali, persone con disabilità, mamme di giorno.

- **Spazi destinati a esercizi commerciali:** 450 mq.
- **Servizi integrativi per l'abitare:** 220 mq per il living room, la lavanderia condominiale, l'utensteria, l'ufficio del Gestore Sociale.
- **Servizi locali e urbani:** 1800 mq.

I Risultati ottenuti e risultati attesi: dopo l'iniziativa di Crema, gli interventi di Milano rappresentano l'esperienza laboratorio del Progetto di Housing Sociale. I concorsi internazionali di progettazione hanno rappresentato lo strumento ideale per proseguire la sperimentazione e aprire una fase di confronto sui contenuti architettonici e urbanistici dell'abitare sostenibile e responsabile.

Risorse finanziarie e loro provenienza: il "Fondo Abitare Sociale 1" è il primo fondo immobiliare etico dedicato all'housing sociale, avviato nel 2006 su iniziativa della Fondazione Housing Sociale e della Fondazione Cariplo che, sotto la spinta del crescente disagio abitativo, hanno cercato nuove modalità per incrementare gli investimenti nel settore dell'housing sociale. Il "Fondo Abitare Sociale 1" segna il passaggio dall'attività erogativa all'attività di investimento etico, condotto con investitori istituzionali pubblici e privati del territorio lombardo che ne condividono gli obiettivi.

Rappresenta inoltre l'esperienza laboratorio sulla base del quale sono stati concepiti il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (PNEA).

Professionalità coinvolte: Team di Polaris Investment Italia SGR Spa e Team di Fondazione Housing Sociale, che dispongono di competenze professionali diversificate che consentono un approccio integrato allo sviluppo delle iniziative di housing sociale.

Osservazioni: ognuno di questi interventi ha dei contenuti specifici relativi al tema della sostenibilità, sia ambientale che sociale.

Riferimenti per saperne di più:

Web: Sito internet della Fondazione Housing Sociale: <http://www.fhs.it>

Sito internet dedicato ai concorsi internazionali di progettazione di Housing Sociale 2009/2010: www.housingsozialemilano.it

Articolo: AA.VV. "Housing Sociale innovativo sostenibile", il Progetto sostenibile, ricerca e tecnologie per l'ambiente costruito, EdicomEdizioni, n. 25, giugno 2010.

Comune di Rimini

Titolo del progetto: "Piano operativo regionale del programma sperimentale di edilizia residenziale denominato 20.000 abitazioni in affitto - di cui alla L. n° 21 dell'08/02/2001 e del DM 2712/2001 n° 2523 - DGR n° 925 del 26/05/2003"

Contesto: la provincia di Rimini ed il Comune di Rimini. Il Comune di Rimini è stato inserito nei tra i Comuni ad alta tensione abitativa, dal Ministero degli Interni sin dal 1984.

Destinatari: famiglie con reddito minimo di € 12.000/15.000, massimo 34.308. (si sommano anche i redditi esenti fiscalmente)

Obiettivi: realizzare 377 nuovi alloggi di edilizia agevolata (oggi si direbbe di housing sociale pubblica)

Soggetto promotore: Regione, Comune di Rimini, Riccione, San Giovanni, Acer.

Partner: Regione, ACER, Comune.

Descrizione del progetto: offrire un tipologia abitativa alle famiglie che non riescono ad acquistare la casa in proprietà e non entrano utilmente nelle graduatorie di ERP, ma si trovano in grosse difficoltà nel mercato libero della locazione. Con questa tipologia di alloggi si hanno canoni medi di 325 € al mese.

Stato di attuazione: già realizzati e consegnati, a fine 2010, n° 150 alloggi, altri 227 sono in costruzione, previsto il completamento nel 2011

I Risultati ottenuti e risultati attesi: il gettito dei canoni permetterà di coprire una parte dei mutui contratti dai Comuni, in particolare gli interessi, il canone calmierato si dimostra una risposta vincente, in grado di tenere in equilibrio la finalità sociale, di cui sopra: "descrizione del progetto", con la necessità di assicurare l'autofinanziamento futuro della manutenzione e dei costi di gestione, ma può anche assicurare l'accantonamento di risorse per nuovi investimenti.

Risorse finanziarie e loro provenienza:

ACER: € 1.753.520,00
Comuni: € 27.838.729,18
Regione: € 12.241.721,21
Totale: 41.833.970,39

Professionalità coinvolte: la gestione dell'intervento è svolta dall'azienda casa della provincia di Rimini (ACER), che si è occupata della progettazione, dell'appalto e direzione lavori, ed avrà poi il compito, una volta assegnati gli alloggi da parte dei comuni, della gestione immobiliare e del rapporto con gli assegnatari, il personale coinvolto ha un prevalente profilo tecnico (Arch. Ing. Geom.) ed amministrativo (Ragionieri, Giuridici, Sociologi).

Osservazioni: si ritiene necessario potenziare, attraverso programmi ed investimenti realizzati dall'intera filiera istituzionale (Stato, Regioni, Comuni, Aziende Casa) questa tipologia di alloggi di edilizia agevolata, o meglio di housing sociale pubblica, che può rispondere positivamente alla domanda di alloggi a canone calmierato. Si sottolinea che almeno il 40% delle risorse possono essere attinte a mutuo e pagato con i canoni.

Riferimenti per saperne di più: Direttore Generale ACER RIMINI.

Comune di Torino

Titolo del progetto 1: Portierato sociale - coabitazioni solidali.

Contesto: esperienze di coabitazione tra giovani adulti collocate in contesti urbani marginali, all'interno di quartieri di edilizia residenziale pubblica.

Destinatari: i destinatari primi sono giovani adulti nella fase di uscita dalla famiglia d'origine, che lavorano o studiano, ma hanno un grado di autonomia finanziaria modesta, in seconda battuta beneficiano di questi interventi le famiglie che risiedono nei quartieri pubblici sede delle coabitazioni stesse.

Obiettivi: promuovere l'autonomia dei giovani in termini sociali e residenziali, realizzare un mix sociale e culturale in quartieri pubblici segnati da difficoltà e marginalità sociale.

Soggetto promotore: il Comune di Torino, Divisione edilizia residenziale pubblica, Divisione servizi sociali, Servizi sociali circoscrizionali.

Partners: Agenzia territoriale per la casa (ex i.a.c.p), Associazioni e Cooperative

Descrizione del progetto: la declinazione torinese del portierato sociale è iniziata sperimentalmente con due comunità di coabitazione per giovani volontari che hanno accettato un patto di collaborazione con il Comune per lo sviluppo delle relazioni tra inquilini, la mediazione dei conflitti tra gli abitanti, l'accompagnamento ai servizi sociali o sanitari dei più deboli, al sostegno delle persone fragili ed allo sviluppo della comunità insediata in ambiti di edilizia popolare, anche con funzione di stimolarne il mix sociale culturale.

Il patto prevede da parte del Comune lo sconto del 90%

sul costo dell'affitto degli alloggi messi a disposizione, parametrato sull'equo canone; in cambio ogni giovane coabitante offre dieci ore di lavoro volontario a settimana per l'attuazione del progetto di cui sopra realizzato in collaborazione con le istituzioni cittadine.

Un gruppo di lavoro misto, composto dai settori interessati del Comune, della Circoscrizione, dell'Agenzia Territoriale per la Casa e dei giovani stessi, progetta, monitora e valuta il progetto di sviluppo di comunità e di tutte le attività svolte nel quartiere pubblico, facilitando allo stesso tempo il rapporto con gli uffici.

Stato di attuazione: ad oggi sono attive cinque comunità di questo tipo:

- la comunità dei Tessitori, attiva da marzo 2007, è insediata in un complesso di 170 alloggi abitati in prevalenza da anziani, è costituita da 11 volontari;
- comunità del Filo Continuo, insediata dal marzo 2008 nell'ambito del villaggio olimpico di Spina 3, composto da circa 500 alloggi dei quali circa 150 di e.r.p., è costituita da 4 volontari più l'accoglienza di un giovane neomaggiorenne in uscita dalle comunità per minori;
- la comunità di Via Poma - Scarsellini, attivata nel giugno 2010, nell'ambito dell'area Urban 2 in un quartiere composto da circa 626 alloggi, di cui 477 di e.r.p., costituita da 9 volontari;
- la comunità di Via Nizza, attiva da agosto 2010, per 58 alloggi, in cui sono presenti 5 volontari;
- la comunità di via Pio VII, nell'ambito dell'ex villaggio olimpico atleti, è stata avviata nell'ottobre 2010 in un complesso di 207 alloggi con la presenza di 4 volontari. Si prevede la realizzazione di ulteriori comunità di coabitazione solidale in attuazione del progetto approvato nel 2009 "Progetto per il mix sociale nei quartieri pubblici" che prevede in totale l'avvio di 11 coabitazioni solidali in altrettanti quartieri pubblici.

I Risultati ottenuti e risultati attesi: sono attualmente attive le cinque comunità, per complessivi 33 volontari.

Risorse finanziarie e loro provenienza: l'unico costo del

progetto è rappresentato dal mancato introito di una parte del canone di locazione degli alloggi utilizzati dai volontari, quantificabile in circa 20.000 euro all'anno.

Professionalità coinvolte: per le istituzioni sono coinvolti i tecnici del Comune della divisione edilizia residenziale pubblica, servizi sociali centrali e decentrati, e dell'Agenzia Territoriale per la Casa. L'intervento dei volontari è di tipo non professionale e viene svolto non in sostituzione, ma a complemento delle azioni dei servizi socio assistenziali e sanitari.

Osservazioni: sono punti di forza il poter condividere il contesto territoriale abitativo del quartiere pubblico, il sostegno alla creazione di relazioni tra gli inquilini, la capacità di mediare i conflitti, la stretta collaborazione nello sviluppare le attività con i competenti settori delle amministrazioni interessate.

Date le condizioni di estrema complessità sociale, segnata da forte marginalità del contesto, è a volte difficile ottenere risultati tangibili in tempi brevi, l'interrelazione tra enti e settori diversi è a volte complessa.

Riferimenti:

Casa Acmos, Leoncavallo 27 - Torino
info@acmos.net, www.acmos.net

Comunità dei Tessitori
 Comunità Filo Continuo
 Cooperativa Sociale Tenda Servizi
www.tendaservizi.org
 Il Punto Società Cooperativa Sociale
www.ilpun.to

Titolo del progetto 2: Stesso piano - coabitazioni per giovani

Contesto: il progetto si sviluppa per l'intera città in alloggi reperiti sul mercato privato, attraverso un'azione di mediazione con proprietari e agenzie immobiliari.

Destinatari: giovani adulti in uscita dalla famiglia di origine.

Obiettivi: determinare le condizioni per l'autonomia, di persone in condizioni di temporanea fragilità, sostenibili sia sul piano economico che sul piano culturale sociale.

Soggetto promotore:

Programma Housing della Compagnia di San Paolo di Torino.

Associazione YLDA e cooperativa "Tenda Servizi", in attuazione del Programma Housing della Compagnia di San Paolo.

Partners: "Associazione Ylda", composta da giovani coabitanti, cooperativa sociale "Tenda Servizi", che fornisce servizi di raccordo con il mercato immobiliare e sostegno ed accompagnamento socio educativo ai giovani associati, Compagnia di San Paolo, fondazione bancaria che finanzia il progetto per un periodo sperimentale di tre anni.

Descrizione del progetto: promuovere la formazione di gruppi di coabitazione tra giovani (il 50% sono lavoratori e per il resto studenti universitari), cofinanziata dalla Compagnia di San Paolo, e realizzati dall'associazione Y.L.D.A. e dalla cooperativa Tenda Servizi. Reperire sul mercato libero alloggi di grandi dimensioni e organizzare quindi gruppi di giovani, in grado di auto gestirsi nella convivenza. Per i proprietari sono studiati degli incentivi a fondo perduto e un budget di garanzia in caso di morosità.

Previsti dal progetto, inoltre, momenti di socialità collettiva tra tutti i coabitanti o aspiranti tali, con cadenza mensile. A livello locale i gruppi di coabitazione si rendono disponibili per attività di buon vicinato tra i condomini.

La presa di contatto con i giovani e con i proprietari avviene grazie ad uno sportello gestito dalle associazioni coinvolte.

Stato di attuazione: il progetto è stato avviato nel novembre 2007 per la parte relativa alla definizione delle azioni ed è operativo dal febbraio 2008 con l'apertura dello sportello.

Risultati ottenuti e risultati attesi: sono stati associati circa 450 giovani, avviando più di 100 coabitazioni, inserite in altrettanti alloggi in locazione sul mercato privato. I risultati ottenuti vanno ben oltre le attese previste.

Risorse finanziarie e loro provenienza: il progetto è stato finanziato dalla Compagnia di San Paolo nell'ambito del Programma Housing per 420.000 euro, della durata di tre anni. A copertura degli incentivi e del fondo di garanzia, il Comune non interviene finanziariamente, ma accompagna, per quanto di competenza, il processo.

Professionalità coinvolte: Tecnici immobiliari, educatori, esperti di relazioni sociali e mediazione.

Osservazioni:

Punti di forza: la struttura del progetto è molto vicina al modo di pensare e di agire dei giovani a cui si rivolge e ne prevede il coinvolgimento diretto nell'attuazione delle azioni, fornendo adeguate garanzie ai proprietari sia in termini di disponibilità dei locali a fine contratto, sia in termini di garanzia in caso di morosità. I legami di solidarietà diretta che si creano tra i coabitanti spesso si estendono anche all'ambito condominiale, creando o potenziando reti sociali utili al vivere comune.

Punti di debolezza: difficoltà da parte di alcuni giovani nel rendersi autonomi, complessità dei rapporti con la proprietà immobiliare, instabilità economica, dovuta, in alcuni casi, alla flessibilità dei posti di lavoro.

Riferimenti:

Lo sportello STESSOPIANO, Torino
stessopiano@ylda.org - www.ylda.org

Titolo del progetto 3: "A casa di zia Gessi - un condominio solidale".

Contesto: (progetto di rango urbano collocato nella II^a Circoscrizione).

Il progetto di condominio solidale che il Comune di Tori-

no ha avviato in via Romolo Gessi, 4 - 6, è un'innovazione, sia sotto il profilo tipologico che organizzativo - funzionale e rappresenta il prototipo di una possibile risposta ai nuovi bisogni sociali che vengono genericamente ricondotti alla fragilità temporanea, legata soprattutto ad una fase della vita. L'edificio utilizzato per questo progetto si trova in una zona semi centrale, adeguatamente connessa alla rete dei trasporti, vicina ad aree verdi attrezzate e ai servizi scolastici.

Destinatari: anziani ultra sessantenni assegnatari di edilizia residenziale pubblica, genitori soli con figli minori in uscita da percorsi di reinserimento sociale, persone diversamente abili e neo maggiorenni, in uscita da comunità di accoglienza per minori.

Obiettivi: promuovere la solidarietà di "condominio" allo scopo di favorire l'auto mutuo aiuto da parte dei diversi abitanti, fornendo soluzioni residenziali adeguate a soggetti temporaneamente fragili, spazi per la socializzazione all'interno dell'edificio e servizi rivolti anche al territorio circostante, in una soluzione integrata.

Soggetto promotore: il progetto è promosso dal Comune di Torino, Divisione Edilizia Residenziale Pubblica e Divisione Servizi Sociali.

Partners: partecipano al progetto, l'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino e il Programma Housing della Compagnia di San Paolo. La gestione del progetto di integrazione sociale è stato affidato all'Associazione Giovanile Salesiana per il Territorio (AGS).

Descrizione del progetto: si tratta di un edificio completamente ristrutturato a cura della Città e gestito dall'A.T.C., composto da 30 bilocali di dimensioni contenute, ma adatti ad accogliere singoli, coppie o genitori soli con figli minori. Il piano terreno è completamente destinato a servizi e funzioni collettive: una metà circa costituisce il "soggiorno comune" del condominio solidale, un ampio locale polivalente più una cucina comune ed un

locale per il gioco dei bambini; l'altra metà è destinata a "spazio anziani" per il quartiere ed è gestito dalla Seconda Circoscrizione.

In 18 alloggi sono già stati inseriti nuclei formati da persone anziane. I rimanenti 12 alloggi sono destinati all'accoglienza temporanea di soggetti socialmente fragili quali: mamme sole con bambini, giovani neomaggiorenni in uscita dalle comunità di accoglienza per minori o disabili soli. La sfida quindi, è rappresentata dal tentativo di far nascere legami di auto mutuo aiuto tra gli abitanti del palazzo. Si offre così ai "nonni" l'opportunità di prendersi cura dei "nipoti" e alle mamme una situazione di maggior tranquillità per loro e per i loro figli, nel corso del reinserimento sociale rappresentato dalla ricerca di un lavoro e di una collocazione abitativa stabile.

Per la gestione del condominio solidale è stata selezionata l'Associazione Gioventù Salesiana per il Territorio (AGS) che ha ottenuto sia l'assegnazione dei 12 alloggi, che degli spazi comuni del condominio solidale.

Stato di attuazione: i lavori di ristrutturazione sono terminati nella primavera del 2007, l'ingresso degli anziani si è concluso nel gennaio 2008, nel mese di aprile 2008 è stata esperita la gara di evidenza pubblica per la selezione del gestore d'accoglienza in residenza temporanea. Dal mese di ottobre 2008 è iniziato l'ingresso degli ospiti nella stessa residenza temporanea, conclusosi nel dicembre 2008. Nella prima fase di funzionamento dell'esperienza, le ospiti sono state più che altro mamme con bambini. Nel corso del 2009 hanno preso forma anche le attività di accompagnamento ed animazione territoriale previste; attività rivolte agli inquilini del palazzo e ai cittadini del quartiere. Infine si è avviata l'attività del centro anziani della Circoscrizione, che trova sede al piano terreno della struttura.

Risultati ottenuti e risultati attesi: come previsto sono stati individuati i 18 nuclei di anziani che risiederanno stabilmente nel palazzo; l'inserimento delle prime otto mamme con bambino.

A un anno di distanza dal completo avvio del condominio

solidale si registra la sostanziale soddisfazione di tutti gli inquilini per la qualità dell'esperienza, sia in riferimento agli alloggi sia in riferimento alle attività poste in essere. Si sono stabilite le prime connessioni solidali all'interno delle due realtà presenti, gli anziani e le giovani mamme, anche se i contatti tra i due tipi di soggetti presenti sono ancora scarsi. Sicuramente occorre ancora lavorare ed investire sull'integrazione e sul pregiudizio reciproco che di fatto esiste tra persone anziane prevalentemente italiane e le giovani mamme in maggioranza straniere.

Risorse finanziarie e loro provenienza: i lavori di ristrutturazione sono stati finanziati, per la parte relativa agli alloggi, con i fondi ordinari destinati all'edilizia residenziale pubblica, mentre per i locali comuni e lo spazio anziani sono stati utilizzati fondi propri del Comune; lo stabile infatti è di proprietà comunale. Per incentivare l'avvio del progetto di gestione e l'attrezzatura degli alloggi a uso transitorio e dei locali comuni, è stato assegnato con evidenza pubblica un contributo di 170.000 euro stanziati dalla Compagnia di San Paolo, nell'ambito del Programma Housing. Dal 2010 è prevista l'autonomia finanziaria del progetto.

Professionalità coinvolte: la gestione tecnica del palazzo è affidata secondo le modalità ordinarie all'Agenzia Territoriale per la Casa (ex iacp) mentre la gestione e l'implementazione del progetto sociale, gestita dall'AGS, prevede l'impiego di due educatori a tempo parziale, di due famiglie volontarie affidatarie di soggetti fragili, ospiti della struttura e coadiuvati da 10 volontari.

Osservazioni:

punti di forza: la sostenibilità finanziaria e sociale è garantita dagli occupanti e non richiede ulteriori esborsi da parte del Comune, il processo educativo dei soggetti fragili fornisce occasione di partecipazione anche per gli anziani residenti, facilitandone il mantenimento in attività e l'inserimento sociale nel contesto urbano e una buona integrazione degli abitanti.

Punti di debolezza: la reale efficacia del processo di rein-

serimento sociale dei soggetti fragili potrebbe richiedere tempi lunghi o non avere successo, bloccando il turnover degli ospiti.

Riferimenti:

www.comune.torino.it/informacasa
agsterritorio@salesiani-icp.net

Titolo del progetto 4: LO.CA.RE - una casa per certi casi.

Contesto: l'intero territorio della città e dal 2007 anche il territorio di alcuni comuni limitrofi, che hanno sottoscritto un'apposita convenzione.

Destinatari: famiglie che si trovano in condizione di emergenza abitativa e fruiscono di un reddito certo.

Obiettivi: attraverso LO.CA.RE., la Città intende favorire la ricerca di un alloggio privato in affitto da parte delle famiglie che si trovano in condizione di emergenza abitativa, e fruiscono di un reddito certo.

Soggetto promotore: Comune di Torino, Divisione Edilizia Residenziale Pubblica

Partners: sono coinvolte nel progetto diverse associazioni dei proprietari immobiliari, l'associazione degli amministratori di condominio, associazioni di volontariato rivolte al sostegno delle famiglie in emergenza abitativa e sindacati inquilini.

Descrizione del progetto: l'Immobiliare Sociale della Città di Torino svolge dal 2000 un'attività di mediazione tra la domanda e l'offerta nel mercato privato della locazione e Lo.Ca.Re. rappresenta il centro servizi che il Comune di Torino ha costituito a tal fine. Il progetto opera, a titolo completamente gratuito, a favore di inquilini e proprietari. Alla stipula del contratto d'affitto, il Comune di Torino riconosce un incentivo economico e una serie di garanzie a favore del proprietario, nonché un contributo a favore

dell'inquilino. In sintesi, quando si è alla ricerca di una nuova soluzione abitativa, a seguito di uno sfratto per finita locazione o perché il proprio alloggio risulta inadeguato, può intervenire Lo.C.A.Re., per tentare di raggiungere un accordo per la prosecuzione contrattuale o per favorire la ricerca di un nuovo alloggio in affitto. Anche il proprietario può rivolgersi a Lo.C.A.Re., segnalando la propria disponibilità ad affittare; in questo caso riceverà tempestivamente un elenco di almeno cinque aspiranti, con un nucleo familiare idoneo alle caratteristiche dell'alloggio proposto, fruendo, in caso di stipula del contratto, degli incentivi economici e delle garanzie forniti dal Comune. Nell'anno 2007 è stato siglato un accordo tra 10 comuni dell'area metropolitana, per la diffusione in rete delle attività e dei servizi offerti da Lo.C.A.Re. ed è nata pertanto Lo.C.A.Re. Metropolitana.

Contributi agli inquilini.

- Alla firma del contratto, libero o convenzionato e alla sua registrazione, l'inquilino riceve un contributo, "una tantum", il cui importo è stato fissato in Euro 1600,00. Se il contratto è del tipo convenzionato, oltre al contributo, l'inquilino potrà usufruire di una detrazione IRPEF, calcolata in base al reddito.

Incentivi e garanzie al proprietario.

- Alla firma del contratto a "mercato libero", stipulato tramite Lo.C.A.Re. Metropolitan il cui canone, al netto delle spese, non sia superiore a 500,00 Euro mensili, il Comune di Torino eroga al proprietario un incentivo "una tantum" pari a € 500,00.

L'erogazione del suddetto incentivo è subordinata alla richiesta formale del proprietario.

Nel caso in cui il proprietario stipuli un "contratto convenzionato" con una famiglia segnalata dal Comune di Torino, ha anche diritto ad un incentivo economico a seconda della durata contrattuale.

Inoltre se il contratto stipulato è del tipo "convenzionato" il proprietario potrà godere dei seguenti benefici:

- riduzione dell' I.C.I.;
- riduzione dell'IRPEF;
- riduzione dell'imposta di registro.

L'Amministrazione Comunale mette a disposizione dei proprietari il "Fondo di garanzia". Tale fondo è concesso ai proprietari che abbiano affittato l'alloggio (a persone non precedentemente sfrattate per morosità), al fine di rimborsarli di eventuali morosità dell'inquilino fino ad un massimo di 18 mensilità del canone, dopo la conclusione della procedura di sfratto.

Stato di attuazione: il progetto è attivo dal 2000, non è prevista una scadenza. Dopo la fase di avvio sperimentale ha ora un assetto stabile tra i servizi forniti dal Comune ai Cittadini.

Risultati ottenuti e risultati attesi: nel complesso sono stati pattuiti circa 2500 contratti dal 2000 al 2008, negli ultimi tre anni sono stati redatti circa 500 contratti all'anno, risultato che si conferma anche per il 2009 e il 2010. Il limite del numero dei contratti stipulati è dato dalla disponibilità finanziaria, che il Comune riesce ad iscrivere a bilancio. Per cercare di aumentare questa disponibilità sono stati richiesti ed ottenuti fondi dalla Regione, stanziati nell'ambito del programma casa regionale, e al Ministero per la solidarietà sociale, che ha finanziato due progetti rivolti alle famiglie straniere migranti e ai rifugiati.

Risorse finanziarie e loro provenienza: stanziamento annuo sul bilancio comunale in spesa corrente: 814.500 euro. Finanziamento assegnato per il biennio 2007-08 dalla Regione Piemonte 1.600.000 euro a copertura del 49% dei soli contratti convenzionati, analogamente per il biennio 2009-10 sono stati assegnati 1.450.000 euro a copertura del 49% dei soli contratti convenzionati.

Professionalità coinvolte: sono dedicati a LO.CA.RE. funzionari del Comune di profilo tecnico, amministrativo e contabile.

Osservazioni:

Punti di forza: la chiave del successo del progetto è da ricercare nel rapporto di fiducia che si crea tra i proprietari e gli inquilini, grazie alla mediazione degli operatori

del Comune. L'incontro è spesso anche stabilito sul piano umano oltre che sulla base delle convenienze reciproche, inoltre è evidente la libertà di scelta delle parti nello stringere un patto reciproco. L'abilità dell'ufficio consiste anche nel comprendere le ragioni di ciascuno e nel proporre soluzioni che tengano conto delle diverse specificità ed aspettative. L'impegno assunto è molto forte e i casi di morosità sono pochi (meno del 2% del totale), anche se va registrato un aumento delle situazioni di difficoltà nel pagamento dei canoni in relazione alla crisi economica particolarmente grave attualmente in corso.

Punti di debolezza: le risorse finanziarie sono da contrattare ogni anno, non dipendono infatti da una fonte certa e pluriennale, le potenzialità del progetto sono sicuramente maggiori di quelle fin qui sviluppate, il limite all'espansione è dettato esclusivamente dalle risorse disponibili.

Riferimenti per saperne di più:

www.comune.torino.it/informacasa

Comune di Vicenza

Titolo del progetto: Social Housing - Programma Edilizio di Viale San Lazzaro

Contesto: Complesso edilizio in Viale S. Lazzaro 79 - Recupero di immobili di proprietà comunale

Destinatari: giovani coppie

Obiettivi: offrire alloggi a canone agevolato alle giovani coppie

Soggetto promotore: Comune di Vicenza

Partner: Fondazione Cariverona

Descrizione del progetto: interventi negli edifici dell'area co recupero, demolizione, ricostruzione e ampliamento

dell'esistente nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'area per il ricavo di 16 alloggi. Requisito fondamentale nella realizzazione del progetto di recupero è stata la valorizzazione delle caratteristiche storiche e tipologiche dell'area, utilizzando a tal fine le forme, materiali e finiture dell'edilizia tradizionale.

Stato di attuazione: incarico di progetto definitivo

I Risultati ottenuti e risultati attesi: disponibilità di alloggi a canone agevolato volti a promuovere un'offerta abitativa per target specifici - giovani coppie - nell'ambito di una più ampia politica di sostegno alla famiglia e alla coesione sociale

Risorse finanziarie e loro provenienza: importo complessivo € 3.160.000,00

Professionalità coinvolte: Comune di Vicenza - Settore servizi abitativi - Settore Lavori pubblici; "AIM - Valore Città - AMCPS": Ufficio di progettazione

Riferimenti per saperne di più:

Comune di Vicenza - Settore servizi sociali ed abitativi
servabitat@comune.vicenza.it

Bibliografia

A. Agustoni e A. Alietti, *Dimmi dove abiti e ti dirò che immigrato sei*, in *Libertà civili* n. 5/2010, Franco Angeli.

M. Baldini, M. Federici, *Il Social Housing in Europa*, CCAPaper n. 49, novembre 2008.

Banca d'Italia, *I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2008*. Supplemento al Bollettino Statistico, indagini campionarie, Anno XX, Numero 8, febbraio 2010.

F. Barca, "An Agenda for a Reformed Cohesion Policy, a place-based approach to meeting European Union challenger and expectations. Independent Report", 2009.

Censis, *Giovani, lavoro e casa. I mutui-casa per gli atipici*. Dossier realizzato per Banca di Roma. marzo 2005.

Censis-Sunia-CGIL, *Vivere in affitto. Più case in affitto, più mobilità sociale e territoriale*, aprile 2007.

Censis, *Giovani, lavoro e casa. I mutui - casa per gli atipici*. Dossier realizzato per Banca di Roma. Sintesi per la stampa, marzo 2005.

I. Cipolletta et al., *Mercato degli affitti, regole e mobilità*, Progetto Concorrenza di Confindustria, marzo 2006.

Cittalia, *I comuni italiani 2010*, novembre 2010.

Cittalia, *I Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti*, Seconda edizione febbraio 2010.

Cresme, *La questione abitativa in Italia 2008. Tra emergenza e inversione di ciclo*. Terzo rapporto annuale, febbraio 2008.

Commissione di indagine sull'esclusione sociale, *Rapporto sulle politiche contro la povertà e l'esclusione sociale*. Anno 2010, luglio 2010.

Dexia Crediop, Censis, Federcasa, *Social housing e agenzie pubbliche per la casa*, novembre 2008.

Fondazione Michelucci, *Abitare precario in toscana*. Rapporto 2009/2010, dicembre 2010.

G. D'Alessio, R. Gambacorta, *L'accesso all'abitazione di residenza in Italia*, *Questioni di economia e finanza (Occasional Papers)*, Banca d'Italia, luglio 2007.

Istat, *Le famiglie con stranieri: indicatori di disagio economico*. Anno 2009, febbraio 2011.

Istat, *Noi Italia. 100 statistiche per capire il Paese in cui viviamo*, gennaio 2011.

Istat, *La vita quotidiana nel 2009. Indagine multiscopo annuale sulle famiglie "Aspetti della vita quotidiana"*. Anno 2009, dicembre 2010.

Istat, *Distribuzione del reddito e condizioni di vita in Italia*. Anni 2008-2009, dicembre 2010.

Istat, *La povertà in Italia nel 2009*, luglio 2010.

Istat, *Separazioni e divorzi in Italia*. Anno 2008, luglio 2010.

Istat, *L'abitazione delle famiglie residenti in Italia*. Anno 2008, febbraio 2010.

Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali, *"La vita buona nella società attiva. Libro Bianco sul futuro del modello sociale"*, Roma, 2009.

Nomisma, *Osservatorio del mercato immobiliare*, Comunicato stampa, 27 novembre 2009.

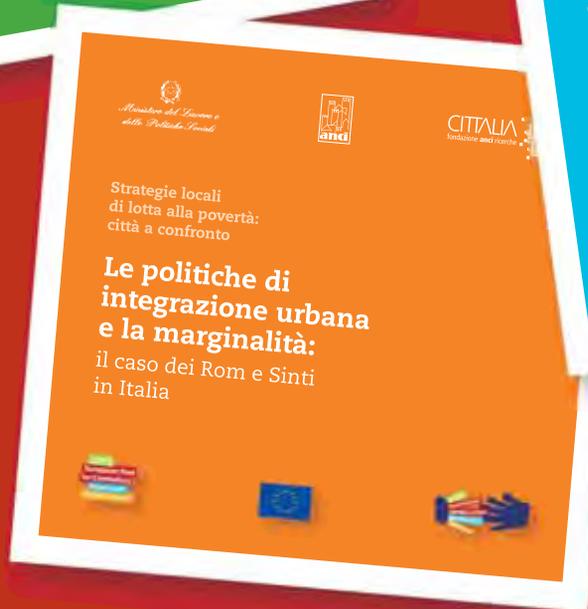
Presidenza del Consiglio dei Ministri, Commissione d'indagine sull'esclusione sociale, *Rapporto sulle politiche contro la povertà e l'esclusione sociale*, Roma 2001.

Presidenza del Consiglio dei Ministri - Unità di analisi strategica delle politiche di Governo, *Le politiche abitative in Italia: ricognizione e ipotesi di intervento*, 2007.

S. Sampaolo, *Stranieri e disagio abitativo: le risposte del territorio*, in in *Libertà civili* n. 5/2010, Franco Angeli.

G. Zincone (a cura di), *Immigrazione: segnali di integrazione*. Sanità, scuola e casa, Il Mulino, 2009.

Finito di stampare nel mese di marzo 2011
da Tipografia Grasso S.a.s.
Via Anicio Paolino, 27 - 00187 Roma



CITTALIA

00186 Roma
Via dei Prefetti, 46
www.cittalia.it