



Foto © Fondazione Cariplo

Corsa a ostacoli

La città che si perde e chiude la porta

Nei grandi centri urbani la casa è diventata un privilegio. Un affare per pochi. E questo fenomeno non fa che aumentare la perdita del “fare comunità” e alimentare quel sentimento dannoso che si chiama esclusione. E così progetti di vita e relazioni svaniscono, le solitudini crescono e le giovani coppie sono costrette a rivolgersi altrove per trovare un tetto. Quella abitativa è una vera e propria emergenza, con le sue contraddizioni e paradossi. Per questo la risposta in termini di housing sociale necessita di nuovi impulsi e strategiche collaborazioni. Laddove non può e non deve essere marginale il ruolo del terzo settore. Il pensiero e la progettualità di Fondazione Cariplo

La casa non è solo un luogo fisico: è uno spazio di sicurezza in cui prendono forma le relazioni personali e di progettualità, familiari e anche di comunità, con chi vive dentro, accanto e fuori dalla porta. In una società che tende sempre più all'isolamento fisico, ricostruire legami tangibili diventa un'urgenza: è il concetto del “fare comunità” di cui spesso parliamo, che proprio nella casa oggi incontra numerosi ostacoli e tende ad alimentare un dannoso sentimento di esclusione.

In questo contesto, la casa gioca quasi sempre un ruolo centrale ma in modi molto diversi, a volte paradossali. Molti anziani – una fascia di popolazione in crescita costante – abitano in case troppo grandi rispetto alle loro esigenze, con pensioni che faticano a coprire le spese: sono i cosiddetti “house rich, cash poor”. Quasi mezzo milione di over 65 in Lombardia vive da solo in abitazioni di proprietà. A Milano, gli anziani soli sono oltre 300mila. I dati di PoliS-Lombardia, basati su rilevazioni ISTAT, raccontano due realtà: da un lato, la solidità patrimoniale; dall'altro, la solitudine che, con l'avanzare dell'età e il peggiorare della salute, diventa vulnerabilità. In altre casi, i “working poor”: persone che vogliono fare parte della comunità, che lavorano, ma non guadagnano abbastanza per condurre una vita dignitosa. Secondo l'Ufficio Economia della CGIL, su dati INPS 2023, in Italia 6,2 milioni di lavoratori del settore privato guadagnano meno di 1.000 euro netti al mese. Salendo a circa 1.600 euro al mese, si arriva a 10,9 milioni di lavoratori, pari al 62,7% del totale, soprattutto donne, giovani, lavoratori del Sud, stranieri e lavoratori part-time.

Fotografia della Caritas ambrosiana

Uno studio recente della Caritas Ambrosiana, il cui Osservatorio Caritas elabora i dati di ben 168 centri di ascolto e tre servizi diocesani, mostra che a Milano il numero dei disoccupati è in lieve calo, ma cresce quello di chi, pur lavorando, non arriva a fine mese. Nel 2023 le richieste di aiuto sono state quasi 60.000, con un aumento del 24% rispetto al 2022. Il 70% ha problemi di reddito: è la percentuale più alta storicamente mai registrata. Tra chi chiede un aiuto, i disoccupati sono il 49,1%, in diminuzione, ma aumenta la quota degli occupati in difficoltà: il 23,9% nel 2023, contro il 14,5% nel 2016. In altre parole: il lavoro si trova, ma spesso non basta.

Il lavoro povero ha conseguenze profonde: mina la qualità della vita, rende incerta la capacità di rispondere anche bisogni primari – come la casa, ma anche la salute e l'alimentazione – generando uno stato di continua ansia e tensione.

Limitandoci alle categorie principali, in termini di incidenza, vi sono poi le giovani coppie che incontrano barriere altissime all'accesso a un alloggio dignitoso, rinviando così, spesso a tempo indeterminato, progetti di famiglia e di genitorialità, come ben documentato anche dalle statistiche sul calo demografico. Come Fondazione Cariplo ci interroghiamo da quasi vent'anni su quali azioni si potessero concretamente mettere in campo in questo scenario, segnato da una popolazione che invecchia, da nuove povertà, e anche da emergenze ambientali e belliche che spingono milioni di persone a migrare.

Senza dimenticare le sfide poste dalla transizione energetica. Con altre Fondazioni europee, abbiamo partecipato all'alleanza Fair Energy Transition for All: Listening to Economically Disadvantaged People (FETA), incentrata sull'ascolto delle persone vulnerabili. La ricerca ha coinvolto 900 cittadini e 150 esperti in 9 Paesi europei, raccogliendo preoccupazioni e aspettative sul passaggio all'energia verde. Tra le questioni emerse, quella abitativa spicca: molte abitazioni sono energivore, vecchie, mal coibentate, con bollette insostenibili. Le case da ristrutturare sono molte, ma chi le abita spesso non ha le risorse per farlo.

Epicentro Milano (ma non solo)

In questo scenario si inserisce l'impegno di Fondazione Cariplo sul fronte dell'housing sociale, articolato su più livelli per rispondere a bisogni diversi. Dall'housing per persone fragili – donne vittime di violenza, disabili in cerca di autonomia, minori stranieri non accompagnati – fino a oggi abbiamo destinato circa 80 milioni di euro in contributi a fondo perduto, attivando oltre 6.500 posti letto o appartamenti per i bisogni sociali più urgenti, alle abitazioni a canone calmierato per famiglie che, pur non essendo in condizioni di povertà, non riescono ad affrontare i prezzi del mercato: una parte della popolazione cresciuta tantissimo, soprattutto nei grandi centri urbani.

Case di qualità, attente anche agli aspetti energetici e ambientali

Nel 2004 abbiamo creato Fondazione Housing Sociale (FHS), che sostiene iniziative promosse da fondi immobiliari, offrendo supporto progettuale, urbanistico e sociale. FHS ha promosso in Lombardia 3.000 alloggi, coinvolgendo le famiglie residenti in percorsi di comunità e sostenendo la nascita di 6 associazioni di abitanti.

Nel 2019, inoltre, è nata REDO Sgr S.p.A. Società Benefit, società di gestione di fondi immobiliari che oggi hanno raggiunto un valore di oltre 1,5 miliardi di euro, con 9.600 appartamenti in 40 iniziative e 6 residenze universitarie (circa 2.000 posti letto). L'investimento complessivo di Fondazione Cariplo in fondi per housing sociale e rigenerazione urbana supera i 160 milioni di euro.

In modo diretto o indiretto siamo coinvolti in molte attività a livello nazionale, ma Milano resta un epicentro del problema abitativo e della nostra attività. Nel 2023 abbiamo stretto un accordo con il Comune per avviare progetti pilota di rigenerazione nei quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). Fondazione Cariplo ha stanziato 1,5 milioni di euro per la definizione di Piani strategici in aree indicate dall'Amministrazione, con l'obiettivo di attivare fondi PNRR e ulteriori risorse territoriali.

A novembre 2024 è stato presentato Energiesprong Milano, un progetto triennale per la riqualificazione rapida e a energia zero degli edifici ERP, coordinato da MM S.p.a. che gestisce il patrimonio di alloggi comunali. Il modello punta su industrializzazione dei processi, sostenibilità economica e replicabilità. Si parte dall'analisi di 28.000 unità di proprietà per individuare gruppi omogenei di edifici su cui testare interventi scalabili. Seguiranno la selezione di soluzioni e la definizione di modelli di finanziamento e appalto.

Il coinvolgimento del terzo settore

Il tema della casa si interseca con molteplici variabili. Eppure, una convinzione ci guida: la casa è un bene necessario, ma resta uno strumento e non un obiettivo. Se non è la base per una comunità viva, accogliente e inclusiva, non basta. Abbiamo visto esempi in cui questo non è avvenuto, generando luoghi senz'anima, dormitori anche belli, ma senza relazioni.

Per contrastare questa deriva, è necessario un patto tra pubblico e privato, con un forte coinvolgimento del terzo settore. Nessuno può farcela da solo. Il pubblico ha il compito di delineare le politiche. Il privato e il privato sociale sono partner insostituibili. Lavorare insieme per mettere al centro i bisogni e i legami sembra difficile e lo è. Ma collaborando con determinazione, competenza e generosità, si possono ottenere risultati importanti.



Foto © Fondazione Cariplo



Sergio Urbani è CEO e Direttore Generale di Fondazione Cariplo