



photo © Freepick

Chiave d'ingresso

Prima di tutto la casa

Case in affitto a prezzi accessibili? Ormai è un miraggio. A Milano, per un bilocale in affitto, una famiglia arriva a spendere fino al 60% delle entrate mensili. Eppure in Italia vi è un gran numero di alloggi sfitti. Tale emergenza investe anche il cosiddetto ceto medio. Per non parlare delle persone più fragili. Per non dire dei senza fissi dimora. E per gli ultimi degli ultimi sono assai complesse le possibilità di trovare una abitazione. I progetti per ovviare a questa brutta fotografia non mancano. Tra gli altri, l'Housing First. Tuttavia, quel che urge è un cambio complessivo di paradigma: "Smettere di considerare la casa come un traguardo da meritare e iniziare a riconoscerla come punto di partenza. Un diritto, non un premio. Perché senza casa non c'è salute, non ci sono relazioni, non c'è il diritto pieno alla cittadinanza. Senza casa non c'è vita". Il contributo del direttore della rivista Scarp de' tenis

Ginevra da mesi sta cercando un appartamento in affitto per la sua famiglia, ma senza successo. «Quando sentono che abbiamo tre bambini e un cane, tutti dicono di no. Passi per il cane, ma i bambini li spaventano. Dicono che se non dovessimo pagare, non riuscirebbero più a mandarci via». Ginevra lavora in nero e i proprietari preferiscono affittare a società o a single, non a una famiglia.

La storia di Ginevra mostra chiaramente come per una famiglia trovare, e tenersi, una casa sia sempre più complicato e costoso. Soprattutto nelle città. Si parla di emergenza casa. L'arcivescovo di Milano Mario Delpini, nel tradizionale discorso alla città dello scorso dicembre, ha detto: «In questa nostra Milano così attraente e intraprendente non ci sono case». E per questo ha annunciato l'istituzione del Fondo Schuster, gestito da Caritas Ambrosiana che ha tre obiettivi: riqualificare immobili da mettere a disposizione come alloggi popolari, fungere da garanzia per i privati che affittano una casa a prezzi calmierati, aiutare chi è in difficoltà sostenendoli nel pagamento dell'affitto e delle bollette. Insomma, i sismografi piazzati nei centri di ascolto Caritas segnalano un'emergenza alla quale occorre dare risposte urgenti.

Il diritto che manca

Per molte persone la casa resta un miraggio. Lo è per chi ha un lavoro ma non riesce a far fronte a canoni sempre più alti, lo è per chi il lavoro lo ha perso e si ritrova a vivere ai margini, lo è per chi una casa non l'ha mai avuta.

Ma c'è un paradosso, certificato dai dati. Il nostro Paese ha il numero di abitazioni pro capite tra i più alti in Europa: due case ogni tre persone. Eppure dai dati pubblicati nel 2023, ogni giorno 107 famiglie la perdono. Dietro i numeri ci sono storie e volti, vite fragili, esistenze che si sgretolano. Famiglie costrette a far cambiare la scuola ai figli, che vivono l'insicurezza di un contratto temporaneo o di un affitto che può non essere rinnovato, costrette a trasferimenti forzati e provvisori. E poi ci sono i più poveri tra i poveri, gli esclusi, gli invisibili, i gravi emarginati. Non parliamo di una fascia marginale della popolazione: l'ultimo censimento dell'ISTAT dice che in Italia sono circa 100 mila le persone senza dimora.

Ceto medio in fuga, poveri abbandonati

Mancano case a costo accessibile. È questo il tema del lavoro svolto dall'Osservatorio del Politecnico di Milano guidato dal professor Massimo Bricocoli. L'Osservatorio si occupa di monitorare l'accessibilità del costo delle abitazioni in rapporto al reddito, la spesa per l'affitto non dovrebbe superare il 30% dello stipendio netto. Ma i dati dicono altro, a Milano una famiglia in un bilocale arriva a spendere il 60% delle proprie entrate. Avere un lavoro non basta più per vivere dignitosamente. «Serve pianificazione e regolamentazione. È fondamentale mantenere e accrescere il patrimonio di alloggi pubblici, con un'offerta residenziale più articolata – ha detto Bricocoli in risposta alle domande di *Scarp de' tenis* -. Molti Paesi europei lo stanno già facendo. Bisogna migliorare non solo gli edifici, nei quartieri vanno implementati anche i servizi fondamentali. È necessario regolamentare i canoni, si sono create da parte dei proprietari delle aspettative di guadagno che sono fuori scala rispetto alla possibilità di spesa di chi cerca un'abitazione per vivere. Quindi è fondamentale ripristinare dei termini di riferimento che siano sostenibili dal punto di vista sociale».

Una storia emblematica è quella di Roberto. La sua famiglia è stata costretta a lasciare il trilocale in affitto che da anni abitava a Milano. Il proprietario ha aumentato il canone del 25%: troppi 11.250 euro l'anno per due impiegati con figli. Il loro non è un caso isolato: interi quartieri, un tempo abitati da famiglie del ceto medio, a causa della speculazione immobiliare stanno subendo una trasformazione. Anche chi ha un lavoro e un contratto a tempo indeterminato è costretto a lasciare la città e a trasferirsi in provincia, perdendo così relazioni, reti sociali e con un significativo aumento del costo per i trasporti.

Lo stesso accade nelle grandi città assediate dal turismo. A Firenze, Venezia, Roma, ma anche nei borghi di montagna o nelle città universitarie, gli affitti brevi hanno reso inaccessibili gli alloggi ai residenti. A Venezia 8.435 appartamenti sono riservati ai turisti e sono 8.683 i residenti che, negli ultimi 10 anni, hanno lasciato la città. Emblematica un'altra storia raccontata su *Scarp*, quella di Andrea, disabile costretto da 18 anni in una casa popolare inaccessibile: «Sono prigioniero, guardo il mondo da una finestra. La tecnologia e la musica mi fanno compagnia».

Il risultato? Un'Italia a due velocità. Da una parte le città vetrina, che si svuotano di residenti ma brillano per accoglienza turistica. Dall'altra le periferie e le province, dove ci si rifugia, spesso senza servizi, senza trasporti adeguati, senza relazioni durature e solide. Si tratta di una nuova forma di espulsione urbana che non riguarda più solo i poveri, ma anche una fetta crescente della classe media.

photo © Freepick



Il focus sulle persone senza dimora

Per molto tempo, le politiche sociali a favore delle persone senza dimora hanno avuto l'obiettivo di aiutarle a lasciare la strada e ricominciare un graduale percorso di ritorno alla vita sociale: prima un posto in un dormitorio per la notte, poi il passaggio ad appartamenti di accoglienza con livelli sempre maggiori di autonomia. Infine, dopo aver raggiunto alcuni traguardi, si arriva a quello considerato l'ultimo gradino di un cammino riuscito, tornare a vivere in una vera casa.

Negli ultimi dieci anni anche in Italia la casa è diventata il primo e imprescindibile punto di partenza. Prima si rientra in una casa e poi, in quel luogo protetto che tutti noi consideriamo un diritto per stare bene, si prova a ricostruire il resto, con il supporto degli operatori sociali.

È l'approccio chiamato housing first (prima di tutto la casa), in vigore da anni negli Stati Uniti, Canada e Australia. In Europa venne introdotto nei primi anni Duemila, ma è solo dal 2010 che in molti Paesi europei le Ong hanno iniziato la sperimentazione fino alla costituzione, nel 2016, dell'Housing First Europe Hub che oggi include oltre 45 organizzazioni, sociali e pubbliche, di 15 Paesi. Ne fa parte anche la fio.PSD (Federazione italiana degli organismi per le persone senza dimora) che nell'ultimo decennio ha attivato 74 progetti in 37 città e sono 1.013 le persone che ne hanno beneficiato.

Le realtà, sia del terzo settore che pubbliche, nel 2020 hanno dato vita alla Community Housing First Italia, emanazione della fio.PSD. Oggi la Community conta una cinquantina di enti aderenti ed è una delle più numerose in Europa.

Negli ultimi anni i progetti hanno visto una significativa crescita, arrivando a raddoppiare in città come Napoli, Roma, Brescia, Asti, Grosseto e in quei Comuni che hanno deciso di avviare almeno un progetto. Uno sviluppo che è stato favorito probabilmente anche dai finanziamenti PON-FEAD, il Programma operativo nazionale per l'Inclusione del Ministero per le politiche sociali, cofinanziato dall'Unione Europea.

A spingere in questa direzione sono anche i risultati: un monitoraggio europeo indica che l'80% delle persone alle quali è stata assegnata una casa, migliora le condizioni di salute, riduce i comportamenti a rischio, favorisce le relazioni e in alcuni casi aiuta anche nell'ottenimento di un lavoro. Lo confermano anche i dati fio.PSD, che ha misurato il tasso di occupazione dopo aver avuto accesso a un'abitazione grazie all'housing first: prima solo il 27% delle persone aveva un'occupazione, dopo l'assegnazione della casa la percentuale è salita al 44%.

«In questo momento c'è fermento e interesse a promuovere nuovi progetti. Dall'altra parte, però, stiamo anche facendo i conti con i problemi che sta attraversando il mondo del sociale, con il turn over degli operatori e la difficoltà a trovare educatori professionali – ha spiegato Giuseppe Dardes, coordinatore della Community Housing First Italia, a *Scarp de' tenis* – fattori che incidono su un progetto come questo ancora sperimentale e non consolidato».

Le difficoltà non finiscono qui. Uno dei principi cardine su cui si basa è che la persona senza dimora possa avere accesso a una casa indipendente. «Questo significa che serve un gran numero di appartamenti: in teoria uno per ogni persona che accede al progetto. In quest'epoca in cui la questione casa è diventata un problema per molti, è ancora più complicato trovare alloggi da mettere a disposizione per le persone senza dimora». A fare la differenza è anche il contesto sociale. È fondamentale che la persona cui è assegnata una casa abbia intorno una rete che possa essere riferimento e sostegno. «Se gli appartamenti di housing first si trovano in quartieri ghetto, dove la comunità è dissolta, il rischio che non funzioni è alto. Il rischio è ancora più elevato in città come Milano, dove gli appartamenti messi a disposizione dall'ente pubblico sono spesso in contesti popolari e socialmente difficili. Anche se non è detto: a Roma ad esempio sono in essere due progetti con la Comunità di Sant'Egidio che stanno funzionando bene, anche grazie all'ampia rete di volontari».



Tempi troppo limitati

Il PNRR ha stanziato 450 milioni di euro per i servizi di housing temporaneo per chi vive in condizioni di grave povertà, ma il Piano fa confusione su termini e approcci e fissa un tempo massimo di utilizzo per gli appartamenti.

«E questo evidenzia un altro degli ostacoli e che riguarda la relazione con gli enti pubblici. Uno dei cardini per la riuscita di un progetto di housing first è il sostegno “per tutto il tempo necessario”: non si può stabilire un tempo massimo entro cui la persona deve raggiungere un risultato - prosegue Dardes nella sua riflessione -, ma i Comuni fanno progetti stabilendo una durata di 18 o 24 mesi. Stiamo parlando di persone con problematiche gravi, dipendenze croniche, disturbi psichici. Non è possibile pensare che possano raggiungere l'autonomia in due anni. Forse non ci arriveranno mai».

Risultati straordinari

Tempi lunghi e tanta fiducia. «A volte si vedono anche risultati straordinari – conclude Dardes –, gli operatori raccontano che, una volta entrati nella loro casa, anche quelli che stanno peggio riescono a ritrovare il filo della propria vita. Ci vuole pazienza, non arrendersi davanti a fallimenti e ricadute, nella certezza che pian piano le cose migliorano. Queste sono possibilità che nascono proprio dal potersi sentire a casa propria, in uno spazio in cui ritrovarsi e provare a risollevarsi. Perché uno degli ingredienti più importanti di questo progetto è la speranza, quella stessa speranza che per molte di queste persone sembrava ormai irrimediabilmente persa. La possibilità di vedere che non tutto è perduto».



Funziona, ma servono case

Il successo dei progetti è evidente, ma il sistema è fragile. Servono case. A Milano, dove l'housing first è partito nel 2014, si contano poche decine di appartamenti disponibili, a fronte di oltre 2.000 persone senza dimora. Il Comune ha promesso più risorse, ma finora ha imposto limiti temporali (18-24 mesi), in contrasto con la filosofia del progetto. «Non si può chiedere a chi ha vissuto anni per strada, che ha dipendenze o gravi traumi, di diventare autonomo in due anni. A volte non accade mai, e va bene così. Come per una malattia cronica, servono cure sociali permanenti», dicono gli operatori di Caritas Ambrosiana. Il terzo settore fa quello che può, spesso senza il sostegno delle istituzioni. In alcune città, come Napoli, è il volontariato a sopprimere alle mancanze pubbliche, offrendo assistenza e aiuto in molti contesti. A Torino l'iniziativa "Vuoti a rendere" promuove la riqualificazione e il riuso degli alloggi sfitti, stimati tra i 22 e i 50 mila. La proposta è di censirli, sanzionare l'abbandono prolungato e riportarli alla funzione abitativa, soprattutto se di proprietà di grandi enti o fondi immobiliari. Una misura che potrebbe restituire migliaia di case al tessuto cittadino, evitando nuovo consumo di suolo e rigenerando quartieri degradati.

La casa non è un premio

Serve un cambio di paradigma: smettere di considerare la casa come un traguardo da meritare e iniziare a riconoscerla come punto di partenza. Un diritto, non un premio. Perché senza casa non c'è salute, non ci sono relazioni, non c'è il diritto pieno alla cittadinanza. *Senza casa non c'è vita. Cosa fare allora? Ricominciare a investire nell'edilizia pubblica, incentivare gli affitti a lungo termine, limitare gli affitti brevi e riutilizzare gli alloggi sfitti: sono misure già adottate in altri Paesi europei. È tempo che anche l'Italia segua questa strada.* Perché abitare dignitosamente non può essere un privilegio, ma deve essere una garanzia. Per tutti.



Stefano Lampertico è direttore del mensile
Scarp de' tenis, il mensile della strada promosso
da Caritas Ambrosiana e da Caritas Italiana
(Ha collaborato all'articolo Marta Zanella)