



## 9. Promuovere l'abitare sociale nelle comunità locali

### Problema

La casa e l'abitare sono dimensioni fondamentali per la qualità della vita delle persone e sono considerate quindi tra le principali componenti del percorso d'inserimento o reinserimento nella società. E' per questo motivo che la difficoltà ad accedere a un'abitazione, la perdita della propria casa o l'essere ospitati in una comunità di accoglienza sono da leggere come elementi di un processo che necessita di adeguate politiche di contrasto o di sostegno.

Negli anni recenti è aumentato e si è diversificato il bisogno di locazione a costi calmierati, estendendosi a fasce sempre più ampie di popolazione a causa dell'evoluzione di alcune dinamiche sociali ed economiche (carriere lavorative discontinue, flussi migratori, famiglie monoparentali, ...) e dell'incremento dei prezzi di mercato rispetto al potere di acquisto delle famiglie. Al bisogno di locazione si aggiunge quello di forme di residenzialità "semi-autonoma" per i soggetti più deboli, che hanno bisogno di un'abitazione come parte di un percorso di accompagnamento volto alla (ri)acquisizione o al mantenimento di un'autonomia, o che intendono uscire da situazioni di marginalità e precarietà abitativa estrema.

L'attuale offerta pubblica di alloggi in locazione è sensibilmente inferiore alla domanda e agli *standard* europei: in Italia gli alloggi in affitto rappresentano il 19% dell'offerta residenziale totale e gli alloggi in affitto sociale solo il 5%. Gli ultimi venti anni inoltre sono stati caratterizzati da una costante riduzione della produzione di edilizia pubblica e il tipo di offerta è rimasto immutato: soluzioni abitative a tempo indeterminato o per periodi medio-lunghi, rivolte a singoli nuclei familiari e che non prevedono, insieme all'alloggio, percorsi di accompagnamento in grado di migliorare la fragilità di partenza. Per questi motivi, l'offerta pubblica di alloggi è sostanzialmente insufficiente e rigida: riesce pertanto a coprire solo i bisogni di una minima parte di persone, spesso portatrici di disagi plurimi e cronici, concentrandola peraltro in alcuni edifici e quartieri.

Proprio a fronte di queste criticità, sono cresciuti negli ultimi anni gli interventi privati riconducibili all'*housing* sociale, intendendo con questo termine l'insieme di alloggi e servizi rivolti a coloro che - per ragioni socio-economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata di alloggi - non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato. Gli interventi di *housing* sociale, prevalentemente attivati da organizzazioni senza scopo di lucro e con varie declinazioni "immobiliari" (alloggi, spazi di accoglienza, pensionati, palazzi o interi quartieri, ...), hanno l'obiettivo di aumentare - attraverso interventi economicamente sostenibili - l'offerta abitativa in locazione a medio-lungo termine e sono gestiti attraverso programmi di accompagnamento e di facilitazione delle relazioni tra gli abitanti, con l'obiettivo di rafforzare sia le competenze individuali dei soggetti in difficoltà abitativa, sia la coesione sociale delle comunità locali dove tali progetti immobiliari sono ubicati.

Le dimensioni e le caratteristiche dell'attuale bisogno abitativo hanno spinto il decisore pubblico a rimettere ai primi posti della propria agenda la questione della

casa in locazione. A livello nazionale è stato approvato un programma di aumento dell'offerta complessiva di alloggi in affitto a canone calmierato che prende spunto dalle esperienze attivate in Italia e all'estero sull'*housing* sociale.

### **Obiettivi**

Con questo Piano d'Azione la Fondazione conferma la sua scelta di sostenere interventi volti a migliorare la condizione abitativa delle persone in difficoltà favorendo la formazione di un ambiente abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile accedere non solo a un alloggio adeguato, ma anche a servizi che consentano la creazione di relazioni umane ricche e significative.

In particolare, la Fondazione si pone alcuni obiettivi specifici al fine di sostenere la crescita dell'*housing* sociale sul territorio:

umentare l'offerta di alloggi per persone in forte disagio abitativo, in modo tale che siano ospitate e accompagnate verso una più completa autonomia e reinserimento;

favorire l'accesso delle fasce deboli al mercato dell'affitto, promuovendo strumenti che facilitino l'incontro tra domanda e offerta;

rafforzare e aumentare i soggetti *nonprofit* che operano nell'*housing* sociale, in modo tale da consolidare e qualificare maggiormente il settore, favorendo anche occasioni di crescita e di confronto reciproco;

valutare e diffondere le pratiche migliori di *housing* sociale, in modo tale da essere accolte e replicate in differenti contesti da altre organizzazioni e all'interno delle politiche abitative territoriali.

### **Strategie**

La Fondazione intende:

sostenere interventi che aumentino e integrino l'offerta abitativa esistente (alloggi per l'autonomia, residenze integrate, pensionati sociali, ...) e che sappiano:

focalizzarsi a favore di persone per le quali il tema del bisogno abitativo è elemento principale che prevale sugli altri aspetti del reinserimento sociale;

offrire soluzioni di natura temporanea, varia e flessibile alle esigenze e alle capacità di reddito;

incentivare, ove possibile, forme miste e integrate di offerta residenziale, che rispondano a diverse esigenze abitative in termini di durata, accompagnamento, spazi e quindi a diverse fasce di bisogno;

attivare interventi che garantiscano adeguati percorsi di reinserimento sociale;

incoraggiare la messa a disposizione di patrimonio immobiliare esistente per finalità *nonprofit*;

inserirsi in modo stabile nell'offerta abitativa del territorio, connettendosi con il sistema di programmazione degli interventi e integrandosi con altre politiche e misure d'intervento esistenti;

coniugare la sostenibilità di lungo periodo dell'intervento con la massima accessibilità economica del servizio;

sensibilizzare e responsabilizzare adeguatamente la comunità locale rispetto alla dimensione "sociale e di accoglienza" dell'iniziativa;

elaborare e sperimentare strumenti e modelli di gestione innovativi da applicare a interventi di *housing* sociale sia di nuova realizzazione, sia già attivati, che puntino a potenziare l'offerta di alloggi in locazione a canone calmierato e allo stesso tempo a:

ottenere un equilibrio tra le varie forme di domanda abitativa cui s'intende dare risposta;

garantire la sostenibilità sociale, organizzativa ed economica del sistema di offerta, anche creando adeguate forme di gestione del rischio;

costruire forme di attivazione dei residenti e di promozione della loro capacità di auto-organizzarsi;

favorire lo sviluppo di nuovi strumenti finanziari e la crescita di strumenti esistenti (es. fondi immobiliari...) che sostengano interventi di *housing* sociale e che, senza venir meno a obiettivi di finalità sociale, mettano in moto un meccanismo capace di attirare capitali e in grado di garantire loro un ritorno economico, seppur con limiti di redditività.