

CONVEGNO CASA IMMIGRATI. Percorsi possibili

Il contesto attuale

- Nello studio sugli insediamenti degli immigrati nella nostra provincia, si deduce che è avvenuto in modo omogeneo nell'intero territorio provinciale in forza di un assetto equilibrato del tessuto economico e da ciò emerge che:
 1. Non esiste un fabbisogno "casa" specifico per immigrati ma un'esigenza sociale generale: immigrati e no.
 2. La priorità è per il fabbisogno di case in affitto a canone concordato, gli ormai famosi 350/450 € al mese e comunque all'interno del 30% del reddito familiare. Nello studio il fabbisogno è stato quantificato, per la sola città di Modena, in 2.000 /2.200 alloggi che rapportato, forzando ma per avere un riferimento, al totale di fabbisogno per l'intera provincia si arriva a circa 3.500 abitazioni in affitto a canone concordato.
- L'attuale rapporto tra patrimonio pubblico di alloggi, oggi di circa 6.800 e il totale di alloggi nella provincia, al censimento 2001 erano 308.000 è meno del 2%, mentre per Modena città è meno del 3% circa. Questo dimostra che l'edilizia residenziale pubblica è marginale sia per il soddisfacimento del fabbisogno sociale delle famiglie che per influire nel mercato dell'affitto. Le famiglie considerate povere nella nostra provincia sono oltre 20.000, in sostanza tre volte il patrimonio pubblico di alloggi. Ciò rappresenta una reale distorsione nel mercato delle abitazioni e concorre ad aggravare la condizione sociale di numerose famiglie e ad appesantire la spesa sociale.
- La situazione economica è particolarmente critica nella nostra provincia, come altrove, e stando alle valutazioni dell'ultima assemblea della Confindustria emerge che il fatturato del manifatturiero sta aumentando e l'export pure ma l'occupazione no. I disoccupati nella provincia sono passati da circa 11.000 nel 2008 a circa 23.000 nel 2011 e ciò non è da considerarsi l'ultimo dato. Ciò spinge a un aumento del bisogno sociale in generale e al suo interno diventa primaria e strutturale la domanda di alloggi in affitto a canone sociale e concordati proprio per l'elevata incidenza dei canoni sui redditi.

- La finanza pubblica si presenta in forte contrazione ed è costretta a ridurre i già scarsi interventi a sostegno delle famiglie. Nelle linee del comune di Modena già richiamato oltre a fare riferimento al peggioramento della situazione economica s'informa che è stato annullato il contributo statale a sostegno per l'affitto e ciò inciderà su 4.000 famiglie. Ovviamente il dato va proporzionalmente ampliato per l'intero territorio provinciale.
- Il mercato immobiliare della casa è praticamente fermo in tutta Italia.
- Le azioni intraprese da molte amministrazioni comunali a livello nazionale, meritevoli e importanti non sembrano in grado di incidere strutturalmente sul mercato, in particolare dell'affitto, e non riescono ad avviare percorsi virtuosi nel tempo.

Non è pensabile, a mio modo di vedere, che una politica per la casa in affitto, individuata da tutti come l'anello debole del mercato, trovi le risposte in modo continuo e strutturale ricorrendo all'accoppiata nuove case costruite in vendita e in percentuale su queste alloggi in affitto convenzionato. I soggetti attuatori di questo percorso sono imprese le quali debbono, necessariamente, rientrare dei costi sostenuti e non possono fare altro che recuperare, almeno, i costi vivi sui ricavi delle case vendute. Il meccanismo, ha la controindicazione di alzare i prezzi alla vendita degli alloggi e questo non aiuta l'acquisto. Il tutto può, inoltre, funzionare in un mercato vivace, mentre ora è sostanzialmente fermo. L'altra importante controindicazione è che il procedimento è applicabile solamente nel caso di nuove costruzioni, quindi non in grado di affrontare, da solo, il fabbisogno arretrato di alloggi in locazione.

Il ruolo importante delle "agenzia casa" non dispongono delle sufficienti risorse per incidere in modo significativo e inoltre il loro ambito è quello comunale mentre il problema abitativo in particolare per l'affitto necessita di un orizzonte territoriale più ampio.

A mio modo di vedere le "Agenzie Casa" vanno rafforzate sia per il loro ambito d'azione, per gli ambiti territoriali e per le relazioni con agenzie e con ACER e cercare un punto di sintesi unitaria nelle logiche dell'affitto globalmente inteso.

- Le quantità di alloggi da reperire per l'affitto a canone concordato individuate nell'indagine presentata oggi equivalgono, sia permesso questo parallelo, alle linee del "piano abitativo sociale" da attuarsi nei prossimi 10 anni proposto dall'amministrazione comunale di Modena con la differenza che questo non è solo per l'affitto. Ciò dimostra quale sia la dimensione e l'urgenza della questione delle abitazioni in affitto nella nostra provincia, immigrati o no, e dimostra che il problema non è fisicamente risolvibile solamente con nuove costruzioni, pur necessarie, ma occorre guardare all'intero mercato delle abitazioni: quelle esistenti disponibili sul mercato e quelle nuove andando oltre alla diatriba nuovo o recupero che si muove sempre, comunque, nella logica di nuove costruzioni o realizzate su aree edificabili o da immobili vetusti.

Risorse nuove e durevoli nel tempo per l'affitto.

Se queste premesse sono vere, occorre attivare nel breve e medio periodo, coordinando intervento pubblico e privato, tutte le risorse, oggi, possibili per stimolare l'insieme delle potenzialità economiche di investitori e delle famiglie le quali manifestano attese ed esigenze diverse rispetto al bene casa. Lo studio presentato mette in evidenza alcune priorità:

1. ovviamente l'alloggio in affitto;
2. interventi per la qualificazione edilizia del centro storico di Modena che è a rischio ghettizzazione;
3. sostegno all'acquisto della casa per giovani e immigrati.

Occorre un progetto straordinario

È in questi momenti, di difficoltà, che escono le migliori idee per "immaginare un piano straordinario d'intervento" che legga le potenzialità del mercato immobiliare della casa nel suo insieme, territoriale su area vasta, e tra nuovo da costruire e disponibilità esistenti. È necessario avviare un percorso che agisca sulle storture esistenti nel mercato e, pur senza grandi illusioni e con le velocità di attuazione che le risorse finanziarie permettono, diventi continuativo nel tempo. Si tratta di interpretare in modo unitario esperienze in corso, inserendo elementi innovativi, riesaminando la posizione dei diversi soggetti imprenditoriali e sociali che agiscono sul mercato delle abitazioni nel nostro territorio provinciale e si collochi

e rafforzi le esperienze di “social Housing” già percorse in diverse regioni e presenti anche nella nostra regione.

Non è compito della Fondazione MDM sviluppare un progetto attuativo, ma, partendo dallo studio sull’immigrazione e la casa ci siamo posti, con ambizione, l’obiettivo di individuare percorsi possibili e sollecitare, se ci si riesce, un confronto che abbia l’obiettivo di dare continuità ad una politica per la casa in affitto remunerando l’investimento e permetta l’accesso alla casa anche a famiglie di lavoratori.

I soggetti economici sociali e culturali da coinvolgere in uno sforzo straordinario:

1. **il patrimonio pubblico di alloggi** presenta, come detto, una dimensione assolutamente trascurabile nel mercato sociale dell’affitto. La quantità di alloggi è tale che occorre considerarlo patrimonio per l’emergenza sociale tranne il fatto che è già occupato.

Ora l’assegnazione di una casa pubblica corrisponde ad un vero colpo di fortuna che, quasi certamente, rimane permanentemente nel corso della vita.

La rotazione delle famiglie è meno di 200 famiglie anno mentre la realizzazione di nuovi alloggi utilizzando le risorse gestionali ammonta, non sempre, a 20/25 alloggi.

È necessario apportare modifiche ai criteri di assegnazione e gestione degli alloggi e riportare il patrimonio abitativo pubblico, pur nella sua ridotta dimensione, ad un ruolo propositivo.

Non possiamo onestamente prevedere che nel prossimo futuro vi siano significativi investimenti da parte dello Stato o della regione.

Si può, si deve intervenire per modificare ad esempio:

- Assegnazione della casa a tempo determinato, modificando giuridicamente la logica del contratto d’affitto.
- Riconsiderazione dei limiti di reddito per la permanenza negli alloggi sono alti e questo impedisce un sufficiente turn-over.
- Riconsiderazione del monte reddito e patrimonio che concorrono all’assegnazione o alla permanenza.

Questo è compito della Regione ed è un problema che esiste da sempre. È necessario creare le condizioni politiche e sociali per affrontarlo in quanto non più rimandabile.

- **Inoltre l'edilizia residenziale pubblica** può essere parte dei soggetti investitori. Dai dati sugli affitti pare possibile riconsiderazione il valore dei canoni che ora incidono per un 12% sui redditi dichiarati per l'assegnazione. Penso che pur rimanendo in un'area ampiamente sociale del canone e lontani dal 30% d'incidenza degli affitti sui redditi ma arrivando, ad esempio, ad un 16/18% si può mettere a disposizione risorse importanti costanti nel tempo per nuovi alloggi.
- **Le Fondazioni Casse di Risparmio** che hanno già allo studio progetti e disposto risorse per interventi nella direzione di case in affitto "social housing" anche nella nostra regione e a Modena.
- **Le banche** che potrebbero intervenire sia con finanziamenti agevolati a lungo e medio termine ma trovare interesse anche come protagonisti fra degli investitori se lo sguardo è al nuovo e al costruito in particolare quello invenduto.
- **I costruttori** sono coinvolgibili su diversi aspetti: per interventi sia sul nuovo edificato che sul patrimonio esistente e invitati a praticare costi di costruzione contenuti, dico senza margine e con il recupero delle spese generali; È tempo di innovazioni, anche tecnologiche e produttive perché occorre, rispettando le normative attuali, agire per ridimensionare il costo di costruzione pena il rischio di uscire dal mercato, sicuramente da quello in affitto a canoni sopportabili; possono essere interessati a fare parte degli investitori per sbloccare l'attuale situazione del mercato.
- **Le cooperative di abitazione** compreso quelle a proprietà indivisa che rappresentando l'utenza hanno meglio di altri le informazioni per indicare necessità e priorità progettuali, costruttive anche valutando le conseguenze della modificazione nella composizione dei nuclei familiari e la sopportabilità economica dei soci.
- **I progettisti** che debbono proporre soluzioni innovative per rispondano alle esigenze di una famiglia che sta modificando, operare per case di qualità, intendendo per qualità le caratteristiche intrinseche dell'alloggio e non il

lusso, e in questo senso le progettazioni debbono aiutare il contenimento dei costi d'investimento e di gestione degli alloggi che assieme al canone concorrono a rendere economicamente accettabile o no il costo dell'alloggio.

- **Le amministrazioni comunali** possono collaborare sia sul piano dell'innovazione e delle indicazioni da fornire per la progettazione e le costruzioni, nel nuovo come nel recupero, partecipare economicamente, direttamente o tramite loro strumenti societari agli investimenti, almeno con il valore delle aree da edificare.
- **I “mediatori sociali”** che debbono fluidificare la convivenza tra culture diverse e favorire la qualità dell'abitare.

Oggi, per dirla con Del Monte, si è formato nel mercato delle abitazioni un “nodo Gordiano” che va reciso.

È costituito dalla forte esposizione finanziaria delle imprese edili, alcune delle quali sono in asfissia finanziaria, e dalle banche fortemente esposte finanziariamente. Sembra che la crisi generale del 2008 abbia interrotto una convinzione o l'illusione di una sorta di moto perpetuo del mercato delle abitazioni e immobiliare in generale e dei margini attesi. Ora esiste un patrimonio importante di alloggi invenduti sull'intero territorio provinciale che occorre contribuire a sbloccare in quanto determina un avvitamento tra esposizione finanziaria nelle imprese che non riescono a sviluppare nuovi investimenti e le banche che, mi si dice, hanno diminuito o fermato la loro disponibilità a finanziare ulteriormente il mercato abitativo.

Se le risorse che i soggetti prima indicati per la realizzazione di un progetto straordinario per le abitazioni in affitto a canone concordato vengono indirizzate anche nella direzione del patrimonio abitativo esistente, ora invenduto, si potrebbero cogliere dei risultati importanti. Vi è la consapevolezza di non essere nelle condizioni di dare risposte risolutive al problema dell'invenduto però è possibile ottenere benefici reciproci:

1. contribuire a l'esposizione finanziaria di alcune imprese le quali potrebbero ricompensare praticando prezzi di cessione diciamo “a buon mercato”.
2. consentire alle banche di rientrare di parte di credi e in questo caso potrebbero essere, a maggior ragione, parte dei finanziatori del progetto di investimento.

3. mettere a disposizione del mercato dell'affitto concordato alloggi già pronti.

Il percorso è ovviamente complesso e occorre verificarne la praticabilità con molta attenzione con i soggetti imprenditoriali e finanziari interessati.

Il dato degli alloggi invenduti, della loro collocazione nel territorio provinciale, delle loro caratteristiche di maggiore o minore pregio non è dato saperlo con certezza però possono rientrare in un progetto complessivo di primo intervento per gli alloggi in affitto e contribuire a realizzare il volano di alloggi necessari a dare continuità all'intervento per l'affitto.

La proposta che la Del monte si sente di formulare è quella di verificare la possibilità di realizzare, sul tema degli alloggi in affitto, la cointeressenza dei soggetti prima indicati e impostando uno lavoro pluriennale vi siano le condizioni di muovere risorse adeguate per avviare un motore che abbia come missione quello d'intervenire nell'affitto a canone concordato tale da consentire una sia pur ridotta remunerazione del capitale investito e una sostenibilità dai redditi familiari.

Uno strumento simile consentirebbe di recepire prontamente e utilizzare al meglio risorse a disposizione in sede nazionale dalla Cassa Depositi e Prestiti, 2 miliardi di €, altre che potrebbero venire della Regione, mi dicono per ora molto poche, e rafforzare le risorse, in sede regionale, delle Fondazioni Casse di Risparmio.

Insomma si tratta di costruire un catalizzatore di risorse e opportunità.

Un progetto simile interverrebbe su una delle storture del mercato contribuendo così a fare ripartire il mercato con i benefici più complessivi.

Vi sono altre due questioni che lo studio mette in evidenza, assieme al lavoro svolto dalla consulta sull'immigrazione della provincia.

1. **la casa a riscatto:** quello della casa a riscatto è uno strumento poco affrontato e studiato ma che può diventare integrativo del mercato dell'affitto e si rivolge alle famiglie che hanno reddito ma non possiedono le riserve necessarie all'investimento e questi sono i giovani e gli immigrati. Il percorso prima indicato potrebbe esaminare anche questo aspetto e l'alloggio prima in affitto e poi acquisito può diventare una aspettativa e darebbe così una continuità e conclusione sociale agli investimenti avviati sugli affitti.

2. **il centro storico:** rappresenta, per la Città, l'area di vero rischio di ghettizzazione, per dimensione e per la sua conformazione. Per la complessità del centro, la stratificazione proprietaria è necessario realizzare un progetto mirato e ambizioso che colga le strategie per coinvolgere la proprietà in una operazione di qualificazione del patrimonio edilizio storico.

Siamo partiti con questo studio ponendoci il problema del cambio qualitativo che la presenza di immigrati propone in ogni contesto urbano.

Il pericolo da evitare è la formazione di veri proprie aree esclusive come si sono formate in generale in tutto il mondo e anche in Italia, come Milano e Brescia, con le ripercussioni sociali che la "ghettizzazione" comporta compreso i temi dell'ordine pubblico. La configurazione degli insediamenti abitati è la reale prevenzione che si può attuare e quindi occorre avere come orizzonte l'intero mercato delle abitazioni, nuove e il patrimonio esistente, l'intero territorio provinciale. Le valutazioni svolte sul mercato immobiliare da Nomisma indica che l'acquisto della nuova casa deriva da almeno un 30% di sostituzione per quella esistente per motivi edilizi o urbanistici. Questo testimonia la dinamicità dell'intero patrimonio abitativo e la necessità di una visione globale

Oggi le amministrazioni pubbliche sono alle prese con risorse calanti e sarà, temo, un tema di lunga durata.

La individuazione delle priorità diventa sempre più stringente e credo che le difficoltà a definirle siano molte però caratterizzeranno la qualità di una amministrazione.

La casa rappresenta la base della famiglie e delle esigenze che queste manifestano. Una non risposta su questo problema amplifica il fabbisogno di assistenza. Quindi è una priorità.