

*Casa in cooperativa per i non abbienti*

## Una formula tuttora valida

La richiesta di case in affitto a basso canone è in costante aumento. Ma quelle disponibili sono sempre meno. I costi di gestione dei proprietari sono alti: imposte e tasse (l'Ici ha acquisito via via le caratteristiche di una imposta patrimoniale), manutenzioni straordinarie a carico dei proprietari, tassa annuale di registrazione del contratto ecc. incidono pesantemente. Considerato il costo di acquisto, il reddito che se ne può ricavare è sovente modesto. Di qui, la rarefazione sul mercato di alloggi in affitto a canoni accessibili per chi ha modesti stipendi e pensioni.

Gli oneri di un mutuo fondiario, da quando l'inflazione è stata messa sotto controllo, sono

relativamente più accessibili e perciò molti cercano di acquistare, magari con grandi sacrifici, ricorrendo alle formule più diverse un immobile per liberarsi da un affitto mensile che a volte può essere di poco inferiore alla rata del prestito. Certo, il mutuo, come si sa, non copre l'intero costo dell'immobile. E il cosiddetto anticipo resta purtroppo l'ostacolo vero per molte famiglie desiderose di acquistare un alloggio.

La formula della cooperativa per l'acquisto della casa da parte di una famiglia è quella consolidata. Quando nel 1953 padre Marcolini ed una pattuglia di qualificati collaboratori vararono la «Cooperativa La Famiglia» si preoccuparono





di ridurre i costi al minimo per venire incontro proprio ai più economicamente deboli. Quasi 50 anni dopo, (saranno ricordati nel 2003), la formula mantiene intatta la sua validità. A prova, bastano gli oltre 25 mila alloggi costruiti per altrettante famiglie nel Bresciano ed in numerose altre province italiane. Le domande di una casa in cooperativa restano molto alte. Per rispondere, da tempo bisogna superare ostacoli urbanistici e burocratici piuttosto grossi. Il primo è costituito dalla mancanza di aree disponibili nei Piani regolatori dei Comuni; sovente, non ci sono neppure i piani di edilizia economico-popolare, strumenti essenziali per avviare le lunghe procedure finalizzate alla concessione edilizia.

Non è raro il caso di dover attendere l'approvazione della variante al Piano regolatore vigente anche alcuni anni. Insomma, situazioni spesso scoraggianti. Finora, la Cooperativa «La Famiglia» ha pazientemente affrontato e risolto questi problemi. La sua attività resta dinamica ed efficiente come provano i volumi di investimenti e soprattutto il numero degli alloggi realizzati annualmente.

Fedeltà all'ispirazione originaria dettata dalla sensibilità etica e sociale di padre Marcolini: è questa la strada tuttora seguita dai responsabili del Centro studi Cooperativa La Famiglia.

**Angelo Franceschetti**

