

di Franco Gheza

# Il suo nome è l'affitto

*C'è un futuro per la costruzione di case in locazione e, magari, a riscatto?*

**S**i dice che “in media” l’80% delle famiglie italiane abbia la casa in proprietà. Questo importante traguardo è stato raggiunto con progetti politici e amministrativi (case Fanfani, case Tupini, ecc.), ma anche con sudati progetti di cooperazione.

L’obiettivo della “casa come dimora della famiglia” ha ispirato il forte impegno di molti protagonisti della società civile: basti ricordare insieme a Padre Marcolini, Guido Bollani, Paolo Peroni, Aldo Facella, Alessandro Ambrosetti.

Di fronte all’alta percentuale di proprietari di casa, di fronte alla diminuzione della popolazione locale, di fronte ai costi quasi irraggiungibili di una nuova costruzione, si può invitare la cooperazione a “sciogliere le fila” e a riposare all’ombra dei risultati raggiunti?

Certo che no, perché una nuova emergenza sta bussando alla porta della cooperazione. Il suo nome è l’affitto. L’affitto è diventato un problema sociale e richiede una soluzione.

## Le due strade

Da una parte, la grande proprietà sostiene che lo Stato debba abbassare le pretese fiscali sui redditi da immobile (aliquota unica del 12,5%, limitazione dell’ICI) e dare contributi sostanziosi agli inquilini. Le argomentazioni non sono grossolane. Da molti anni il fisco avrebbe incoraggiato l’acquisto della casa dimenticando l’affitto, con danni conseguenti, fra l’altro, per l’auspicata mobilità del lavoro.

Una cosa è certa, che una parte consistente di quel 20% di famiglie che vive oggi in affitto non ce la fa con i canoni attuali da pagare. A Brescia in dodici anni, dal 1993 al 2005, gli incrementi percentuali del canone d’affitto (in un appartamento medio di 100 metri quadrati

commerciali) sono stati del 142%, molto di più (il triplo) dell’inflazione dello stesso periodo. Il problema non può essere delegato al mercato che – come dice l’urbanista Benevolo – non è mai esistito in Italia per il bene casa. Alcuni bisogni fondamentali (istruzione, salute, casa appunto) hanno bisogno di un concorso di responsabilità, essa stessa alimentata da una cultura politica solidale e popolare, alternativa a quella neoliberista.

Questa seconda strada è quella dell’intervento pubblico e del sostegno alla cooperazione, che ha dimostrato nelle precedenti emergenze (basti pensare agli anni della ricostruzione) di essere un metodo e uno strumento adeguato per risolvere i problemi della casa.

L’alto costo dell’affitto, soprattutto nelle grandi città, è storica conseguenza di una offerta troppo bassa, se confrontata con quella esistente negli altri paesi europei. Già oggi le politiche di edilizia residenziale sono favorevoli alla costruzione di case per l’affitto, con sgravi fiscali a chi aderisce all’equo canone. Gli esperti stanno studiando anche le forme dell’affitto a riscatto per venire incontro alle famiglie meno abbienti.

## Le nuove famiglie

L’Italia, da paese di emigrazione è diventata un paese di immigrazione. La Lombardia è la regione con la più alta concentrazione di stranieri extracomunitari. Brescia è la quarta provincia italiana più popolata da stranieri. Mentre la popolazione locale diminuisce, le famiglie degli immigrati crescono. Il lavoro regolare favorisce la loro stabilità sociale, la qualificazione professionale, l’accesso ai servizi, il ricongiungimento familiare.

La domanda di abitazioni in affitto cresce e la risposta a questa domanda può evitare la formazione di ghetti e prevenire manifestazioni di violenza urbana.

La cooperazione contribuisce a rispondere a tutte le fasi del processo migratorio: prima accoglienza (con cooperative che erogano servizi di primo soccorso), inserimento lavorativo (con cooperative – quelle autentiche – di produzione e lavoro), inserimento sociale (con cooperative di servizi sociali), abitazione (con cooperative di costruzione per l'affitto per venire incontro al fabbisogno abitativo insoddisfatto). A Brescia, per quanto riguarda lo stato civile, la prevalenza è quella dei coniugati (50,2%) rispetto ai celibi e nubili (44,9%). Il dato interessante consiste nella tendenza dei diversi gruppi di immigrati ad insediarsi nella direzione di una stabilizzazione in Italia, facendosi quindi raggiungere dalle famiglie rimaste in un primo tempo nel Paese di origine.

**Incidenza percentuale del motivo di soggiorno in Italia degli immigrati**

Motivi del soggiorno	1999	2000	2001	2002
Lavoro	61,8	58,8	55,2	66,6
Famiglia	24,9	28,9	31,2	24,3
Altri motivi	13,3	12,3	13,6	9,1
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0

Elaborazione su dati del Ministero dell'Interno

Tra i motivi del rilascio del permesso di soggiorno, quello del ricongiungimento familiare è in costante aumento. Si tratta di una evoluzione che definisce un progetto migratorio di lunga durata all'interno della società ospite e alla definizione dello stesso su base familiare anziché individuale.

L'età media degli immigrati è di 30 anni (quando si deve risolvere il problema della casa) rispetto all'età media degli italiani che è superiore ai 41 anni (quando il problema della casa dovrebbe essere risolto).

Un secondo indicatore che segnala la tendenza degli stranieri presenti nella provincia di Brescia alla stabilizzazione nel territorio è quello riferito al possesso di una casa in proprietà. Il 5% la possiede già. Questo dato è direttamente proporzionale alla durata della

permanenza nel nostro Paese. Infatti, come si legge nel Rapporto 2003 dell'Osservatorio provinciale sull'immigrazione, "fra coloro che sono giunti in Italia prima del 1989, ben il 45,7% è proprietario di una abitazione". Anche nella seconda metà degli anni '90, tra immigrati cioè che sono a Brescia da meno di 10 anni, i proprietari di un alloggio si attestano su valori che vanno dall'11,9 al 7,5 per cento.

L'insediamento degli extracomunitari sta modificando la struttura demografica della popolazione residente. La presenza degli immigrati ha contribuito a compensare il calo della popolazione di cittadinanza italiana valutabile nell'ordine del 9% nell'arco di poco più di un decennio. Al contrario, la componente straniera era dello 0,9% nel 1990 e ha cominciato a superare il 10% in città dal 2003. Ulteriore crescita sarà alimentata dal ricongiungimento delle famiglie dei cittadini regolarizzati grazie all'ultima "sanatoria" (9.000 domande solo nella città di Brescia).

**Caratteristiche delle famiglie straniere residenti**

1 persona	25,6%
2 persone	24,0%
3 persone	20,7%
4 persone	17,6%
5 persone e più	12,1%
TOTALE	100,0

Fonte: Caritas, Dossier statistico immigrazione, 2004  
Elaborazione su dati del Censimento 2001

Le famiglie di immigrati e, in particolare, quelle composte dai coniugi e dai figli minori a carico, sono cresciute da 1.426 del 1999 (19,9%) alle 2.060 del 2002 (23,9%). Straordinario è l'incremento dei bambini stranieri, sia per ricongiungimento familiare che per nascita in Italia. I minori da 0 a 16 anni residenti in città erano 459 nel 1.993 e nel 2000 erano già 2.555.

Le trasformazioni in atto richiedono politiche pubbliche adeguate in un più ampio ripensamento delle modalità di progettazione dell'integrazione: gli immigrati non saranno semplici utenti, ma attori e protagonisti dei nuovi processi di partecipazione e di inclusione.