

SOCIALE | Prosegue il viaggio all'interno del mondo dell'immobiliare, l'attenzione delle istituzioni e i fondi insufficienti

# Il grande problema casa

Rino Gennari

E' d'obbligo ripartire dall'interrogativo proposto alla fine dell'articolo sulla casa pubblicato nel numero precedente: «perché con tante stanze (due per residente) occupate dalle famiglie e perché con tante abitazioni non occupate, esiste un forte disagio abitativo? Conviene però aggiungere un altro interrogativo: come si rileva questo disagio?»

## IL DISAGIO

Vediamo alcuni dati che ci danno una sommaria conoscenza della proporzione di questo disagio.

Le domande di case popolari nella nostra provincia sono circa tremila (quasi 80 ad Alfonsine e circa 70 a Fusignano). Gli sfratti intimati nel 2012 fino a settembre sono oltre 600, mentre la media annuale degli ultimi 5-6 anni è stata di circa 300. Uno dei motivi più frequenti è la morosità. Si può ritenere che l'area delle domande di case popolari e quella degli sfratti siano in parte sovrapponibili. La valutazione concernente le coabitazioni suggerisce una cifra di circa 2mila. Molte coabitazioni sono senza dubbio situazioni di ripiego in attesa di soluzioni autonome. Si può ipotizzare che il numero delle famiglie comprese in queste tre aree, raggiunga le 5mila unità, pari al 3% delle famiglie residenti. Inoltre, il censimento riporta che in provincia il numero di famiglie che abita in baracche, roulotte, tende e simili, in dieci anni è passato da 182 a 447.

Ci sono poi inquilini, il cui numero non è quantificabile, che occupano abitazioni non adeguate, non hanno i mezzi per affittarne una migliore e anzi faticano a pagare l'affitto e che, nello stesso tempo, non possiedono i requisiti per chiedere una casa popolare.

Alcune cause dirette dell'aggravamento delle situazione.

La situazione era già grave, ma si è aggravata ulteriormente negli ultimi anni causa il precipitare della crisi economica, la quale ha colpito duramente i redditi delle famiglie, col conseguente calo della capacità di risparmio spesso fino alla sua scomparsa e, a volte, alla necessità di ricorrere all'aiuto esterno alla famiglia per la spesa corrente. Le difficoltà colpiscono maggiormente i giovani. A tutto questo si aggiunge la drastica stretta del credito bancario. Prima della crisi, per la casa si concedevano anche mutui pari al valore dell'immobile. Oggi i mutui si concedono per parte del valore dell'immobile e solo a clienti molto selezionati in base alla solidità delle garanzie. I giovani molto spesso non dispongono di queste garanzie e neanche del risparmio per coprire la differenza tra il mutuo e il costo dell'immobile. Anche per questo il mercato delle abitazioni è in calo dal 2008, con una accelerazione della discesa nel 2011, la quale si è accentuata nel 2012. Queste difficoltà riguardano soprattutto i centri più grossi della nostra provincia, ma non risparmia, sia pure in misura attenuata, i centri periferici come Alfonsine e Fusignano. I prezzi delle abitazioni poste sul mercato dalle aziende sono stagnanti, però rispetto ad un punto di riferimento comunque alto, mentre i prezzi richiesti dai singoli proprietari stanno calando. Per questo, e perché prima si è costruito troppo, la quantità di invenduto è rilevante, ma meno nei centri periferici. Va notato che, a causa dell'andamento negativo del mercato, ad Alfonsine ci sono cantieri che si sono fermati, ed è presumibile che ciò sia accaduto anche da altre parti. L'alto numero di stanze per resi-

dente, non ci aiuta a ridimensionare i problemi. Per molte famiglie risiedere in una abitazione ampia costituisce un miglioramento della propria condizione abitativa, perseguita spesso con notevoli sacrifici. Inoltre, questa proporzione in altri casi è anche il risultato dell'uscita dal nucleo familiare di parte dei suoi membri, con la parte restante, quasi sempre la più anziana, che resta legata alla propria residenza, anche se ormai sovradimensionata rispetto alle esigenze.

## COSA SI STA FACENDO?

Le case popolari disponibili sono troppo poche, soprattutto per carenza di fondi per edificazione di nuove, ma anche perché è raro riuscire a riottenere la disponibilità dell'alloggio popolare occupato da una famiglia che non possiede più i requisiti per restare.

C'è una positiva politica nazionale di agevolazione per la ristrutturazione delle abitazioni esistenti, che consente di migliorare la condizione abitativa di coloro che possono usufruirne e nello stesso tempo contribuisce a non sprecare altro terreno agricolo e a continuare a mantenere compatta la città, ma non è ancora sufficiente per spostare nella misura necessaria l'attività dal nuovo al recupero.

Regione, Provincia e Comuni cercano di fare il possibile per aiutare le famiglie in difficoltà per il pagamento dell'affitto e, per questo, spesso soggette a sfratto. Ma le disponibilità finanziarie sono inadeguate rispetto alle necessità. I sindacati degli inquilini hanno avanzato proposte che si auspica vengano accolte, ma anche in questo caso non si potrà fare molto di più. Intanto, gli Enti locali ravennati e Cgil, Cisl e Uil hanno firmato un protocollo per coordinare e migliorare gli interventi sul tema casa. Tra l'altro, si prevede

di istituire Agenzie comunali per la casa, le quali si occuperanno di «quell'ampia fascia di popolazione non abbiente, che non riesce ad accedere all'edilizia residenziale pubblica». Le Agenzie si porranno come «intermediarie tra domanda e offerta di affitto, in modo da mettere sul mercato alloggi a prezzi inferiori e offrendo ai proprietari una serie di garanzie». Con alti e bassi e a macchia di leopardo, questo lavoro procede. I comuni di Alfonsine e Fusignano, oltre a contribuire per l'affitto, alle famiglie che si trovano in difficoltà a causa della disoccupazione, cassa integrazione, ecc., erogano un contributo generico, che può essere utilizzato ovviamente anche per l'affitto. Inoltre, stanno cercando un accordo con le banche per proseguire l'esperienza della concessione di mutui agevolati per le giovani coppie. Infine, nella definizione della strumentazione urbanistica, per le zone di

espansione sarà previsto che il 20% delle abitazioni abbia una destinazione sociale.

## GLI INTERVENTI SETTORIALI NON BASTANO

Bisogna essere consapevoli del fatto che nessun piano casa a qualsiasi livello adottato può risolvere il problema casa. Può solo ridimensionarlo, e neanche di molto.

Gli interventi settoriali, in ogni campo, possono essere efficaci pienamente solo se costituiscono parte organica di una nuova politica economica e sociale orientata a costruire un modello di sviluppo non solo compatibile con le esigenze sociali e dell'ambiente, ma che sia al servizio di queste esigenze, le adotti come obiettivi centrali. Questa politica può essere espressa solo da istituzioni sovranazionali e nazionali emancipate dal dominio della grande finanza. Qui però si deve fare punto, perché il discorso si allarga oltre l'ambito prescelto.



AVIS COMUNALE ALFONSINE "ITALO GREGORI"  
Piazza Monti 1 - tel e fax 0544 84233

**DONAZIONI:**

**DOMENICA: 4-18 Novembre**

**LUNEDÌ: 12 Novembre**

**e VENERDÌ: 23 Novembre**

*Ama la Vita,  
dona Sangue*

**RISTORANTE PIZZERIA**

**La Cantina**

**C.so GARIBALDI 67  
ALFONSINE**

**☎ 0544 81545**



**dal 7 OTTOBRE  
INAUGURAZIONE**

con

*nuova gestione*