**Sguardi e cantieri dell’abitare**

Torino, 5 marzo 2024

La tappa di **Torino** in preparazione al Forum Nazionale di Bologna ha visto la partecipazione di numerose realtà del privato sociale, enti pubblici, liberi professionisti, sindacati, studenti attivi sul tema del diritto alla casa. I gruppi di lavoro hanno esplorato ambiti diversi del problema, provando a ragionare sia in termini critici, con l’individuazione dei principali fattori di crisi, sia in termini propositivi, mettendo in comune analisi, idee e buone pratiche.

Il quadro generale è quello di una **cronica insufficienza di spazi abitativi dignitosi e accessibili** anche alle persone senza o con un reddito basso e discontinuo. **Difficoltà ad attivare gli strumenti per l’accesso** agevolato agli alloggi, anche quando disponibili, per una mancanza di informazione, accompagnamento e coordinamento fra gli enti preposti. Una situazione di **abbandono e isolamento dei quartieri periferici**. La **stretta correlazione fra il tema del lavoro e quello dell’abitare**, dove l’assenza di lavoro e dunque di reddito impedisce l’accesso alla casa, e al contempo l’assenza di una casa rende molto più difficile trovare una collocazione professionale. Diffusa **diffidenza, da parte dei proprietari**, ad affittare in assenza di precise garanzie economiche e reputazionali. **Fatica**, da parte degli enti del terzo settore, **nel fare rete e mettere a sistema le buone pratiche** sperimentate con successo su piccola scala. **Resistenze culturali** che portano sia l’ente pubblico sia la società a minimizzare il problema o affrontarlo in termini emergenziali, anziché cambiare radicalmente prospettiva per adottare soluzioni innovative, fondate sulla prevenzione degli sfratti, la coabitazione, il recupero di strutture dismesse, la mutualità di quartiere.

Molte **considerazioni** sono **trasversali a tutti i gruppi di lavoro**, e riguardano:

* **Le categorie di persone che faticano ad accedere al diritto alla casa:**

* PERSONE e FAMIGLIE MIGRANTI
* GIOVANI studenti o lavoratori precari
* PERSONE FRAGILI (per problemi di salute mentale, dipendenza, povertà e marginalità sociale)
* ANZIANI senza alloggio di proprietà
* FAMIGLIE MONOGENITORIALI

Se le categorie più fragili sono ostacolate, nella ricerca di una casa, da redditi insufficienti e precari, emerge come le **persone di origine straniera** subiscano discriminazioni nell’accesso all’affitto anche in presenza di un lavoro stabile e di un reddito coerente con le spese richieste.

Raggiungere una situazione di autonomia abitativa è molto difficile anche per i **giovani studenti o lavoratori, specie se privi di una rete familiare di supporto e garanzia**. I minori stranieri non accompagnati, una volta raggiunta la maggiore età e usciti dalle strutture, così come i ragazzi e le ragazze che arrivano da percorsi di comunità/affido, sono fra i più discriminati nell’accesso all’affitto.

Per quanto riguarda le **persone anziane**, accade che si trovino di fronte alla scelta obbligata di alloggiare presso una RSA pur non avendo una reale necessità di assistenza, a causa dello scadere di un contratto di affitto o per lasciare il proprio alloggio ai figli. Questo comporta perdita di autonomia per loro, e inutile congestionamento dei servizi per la terza età.

Fra i soggetti più penalizzati ci sono anche i **minori**, definiti “invisibili fra gli invisibili”, costretti a subire condizioni abitative inadeguate alla loro crescita e continui traslochi, con il peso emotivo che questo comporta.

* **Le ragioni che rendono il diritto alla casa inesigibile**

* SCARSITÀ DI ALLOGGI DISPONIBILI

In una città come Torino, ma anche nei centri più piccoli, sono sempre più numerosi gli appartamenti destinati ad affitti brevi o turistici, più remunerativi e meno rischiosi per i proprietari.

Il patrimonio di edilizia sociale non copre il bisogno di case popolari, mentre i tempi per l’assegnazione rimangono lunghissimi, anche nei casi di emergenza abitativa e attivazione del PIS (Pronto Intervento Sociale).

* INADEGUATEZZA DEGLI ALLOGGI

È difficile trovare alloggi di piccola metratura. Molti degli appartamenti proposti in affitto non sono dignitosi e mancano gli incentivi per la messa a norma.

Spesso gli alloggi destinati alle fasce deboli si trovano in una situazione di isolamento, sia rispetto al resto della comunità, sia rispetto ai servizi pubblici di base.

* RAZZISMO IMMOBILIARE

È il fenomeno più in crescita ed eclatante, con i proprietari che spesso rifiutano gli di affittare alloggi a inquilini stranieri o di origine straniera, anche laddove in presenza di famiglie con figli e/o di lavoratrici e lavoratori in grado di coprire le spese. Stessa situazione che si presenta anche laddove c’è la mediazione iniziale da parte di un operatore pubblico o privato, quando la nazionalità dell’inquilino è rivelata, la disponibilità all’affitto viene meno.

* DIFFIDENZA DA PARTE DEI PROPRIETARI

Molti proprietari sono scoraggiati da esperienze negative. Hanno paura di ritrovarsi con l’alloggio occupato in maniera abusiva e di dover sostenere spese ingenti per liberarlo, senza recuperare gli affitti non versati.

* MANCANZA DI GARANZIE PER I PROPRIETARI

Mancano gli strumenti a garanzia dei diritti dei proprietari e, anche quando presenti, sono poco conosciuti e difficili da attivare.

* OSTACOLI BUROCRATICI

Le tempistiche per l’accesso all’edilizia popolare sono lunghe e le modalità farraginose, richiedendo documentazioni che non sempre gli aspiranti inquilini sono in grado di produrre in autonomia.

* MANCATA PREVENZIONE DEGLI SFRATTI

Il blocco degli sfratti è una misura che ricade sulle spalle dei privati proprietari di immobili. Mancano percorsi di accompagnamento degli inquilini per prevenire le situazioni di morosità e gestire quelle di morosità incolpevole tutelando sia chi abita che chi affitta.

* DIFFICOLTÀ A SANARE LE SITUAZIONI DI OCCUPAZIONE COSTRUTTIVA

C’è scarsa capacità da parte dell’ente pubblico nel riconoscere il valore costruttivo e sociale delle occupazioni di spazi abbandonati e riconvertiti a uso abitativo di emergenza.

Tutti i gruppi di lavoro hanno anche provato a elaborare **proposte concrete e praticabili** per affrontare i singoli aspetti del problema. Ecco i principali spunti emersi:

* **Puntare su azioni sinergiche e ad ampio raggio.**

Il tema dell’abitare non va affrontato in valore assoluto, in quanto questione a se stante, ma in relazione ad altri che sono a questo strettamente connessi. Servono politiche attive per il lavoro e più generalmente sul reddito; politiche per l’integrazione delle fasce deboli e marginali; politiche culturali e di prevenzione contro il razzismo; superamento delle logiche emergenziali in favore di una logica di prevenzione e gestione dei bisogni sul lungo periodo.

* **Integrare il diritto all’abitare con investimenti sulla qualità della vita.**

Soprattutto nelle aree più periferiche, non basta “dare un tetto” alle persone, ma servono interventi sugli spazi pubblici, intesi come spazi di comunità di cui la cittadinanza, insieme all’amministrazione del territorio, si fa carico (riqualificazione urbana che non sia gentrificazione o nel nome del puro commercio e modelli abitativi flessibili, che si adattino alla varietà di esigenze).

* **Integrare gli interventi sul diritto all’abitare con le politiche sul lavoro.**

Partire dall’inserimento lavorativo delle persone in condizioni di svantaggio socio-economico (all’interno dei nuclei familiari, ma anche non), anche attraverso garanzie offerte dall’ente pubblico per esempio con il coinvolgimento sussidiario delle organizzazioni del privato sociale e del terzo settore, come misura per la creazione di reddito e dunque di autonomia.

* **Rafforzare le reti relazionali e di sostegno.**

Abitare non è soltanto avere un tetto. Vanno rimesse al centro le persone con le loro specifiche esigenze, anche per uscire dai circoli viziosi della “perenne temporaneità” degli alloggi e della ghettizzazione delle fasce deboli. Oltre che sugli immobili, bisogna investire sulle reti familiari e sociali di cura che diventano naturale prevenzione delle fragilità abitative.

* **Fare rete fra enti del terzo settore.**

Le istanze legate al diritto alla casa devono essere portate al decisore pubblico con voce univoca e credibile. Serve un approccio multidisciplinare per aprire un dialogo che coinvolga educatori, mediatori, istituzioni e privati, all’insegna della trasparenza e della concretezza. Bisogna investire sul coordinamento e trovare i canali migliori per portare il tema all’attenzione pubblica in vista di soluzioni reali, che prevedano innanzitutto un dirottamento decisivo di risorse su questo tema.

* **Lavorare sulla prevenzione degli sfratti.**

Mettere in campo strumenti di educazione finanziaria per gli inquilini in situazioni di fragilità e forme di accompagnamento nel gestire le spese e le situazioni debitorie. Ripristinare i fondi per le morosità incolpevoli. Offrire assistenza legale a chi è sotto minaccia di sfratto, perché non sempre si tratta di sfratti legittimi.

* **Offrire nuove garanzie a chi affitta, con strumenti tempestivi ed efficaci.**

Proporre percorsi di mediazione in cui gli enti del terzo settore o l’ente pubblico si facciano garanti del pagamento del canone di locazione. O in cui siano gli enti stessi a siglare il contratto di affitto, in vista di un subentro degli inquilini effettivi, con l’obiettivo finale di autonomia abitativa.

Istituire nuovi fondi di garanzia per i proprietari in caso di prolungata morosità, e rendere più conosciuti e facilmente attivabili gli strumenti di garanzia già esistenti (es. polizze assicurative).

* **Contrastare il razzismo immobiliare.**

Vanno studiare forme di affitto “a occhi chiusi”, per cui chi affitta non può selezionare gli inquilini se non sulla basse della loro capacità di sostenere il canone di locazione. Puntare su un ruolo di mediazione fra proprietario e inquilino, per creare fiducia.

Denunciare e perseguire i casi di discriminazione.

* **Monitorare e denunciare le condotte fraudolente di proprietari e agenzie**

C’è chi specula sul bisogno di casa proponendo situazioni abitative ai limiti della dignità, a prezzi fuori mercato.

* **Superare l’approccio emergenziale.**

Favorire i percorsi strutturati che offrono soluzioni di lungo periodo, rispetto alle misure di carattere emergenziale che lasciano le persone nella precarietà e nella continua necessità di dimostrare i propri requisiti.

* **Recuperare le strutture abbandonate per convertirle a uso abitativo.**

Attivare misure per destinare a uso abitativo il patrimonio immobiliare dismesso, sia pubblico sia privato. Inoltre, favorire la conversione degli immobili di grande metratura in unità abitative più piccole e funzionali.

* **Promuovere la coabitazione, le forme di locazione convenzionata, gli accordi territoriali e gli affitti concordati.**

Tutte formule che già esistono, ma dovrebbero essere messe a sistema per diventare più conosciute e accessibili.

* **Disincentivare lo sfitto e incoraggiare forme di affitto tutelate.**

Su modello della campagna *Vuoti a rendere*, portare all’emersione delle situazioni di sfitto e abbandono per incrociarle coi dati sui bisogni abitativi irrisolti. Introdurre misure, ad esempio fiscali, per rendere lo sfitto svantaggioso.

* **Decriminalizzare le forme di occupazione e contrasto agli sfratti**

Gestire le occupazioni a fini abitativi per ricondurle in una cornice di legalità anziché procedere a sgomberi e interventi repressivi.