

## LA QUESTIONE ABITATIVA

### Alcuni dati e i nodi critici

La questione abitativa ha ormai assunto nel nostro paese, soprattutto nei grandi centri urbani, il carattere di una vera e propria emergenza. Ciò che manca sono le case in affitto e soprattutto quelle destinate ad un utilizzo sociale. Il confronto con la situazione europea è umiliante:

**Tabella A** - Abitazioni in affitto e seconde case (dati 1991)

|   | Italia | Europa |
|---|--------|--------|
| abitazioni in affitto per ogni 100 famiglie | 25     | 39     |
| <i>di cui ad uso sociale</i>                | 5      | 17     |
| seconde case                                | 27     | 15     |

Fonte: Censimento Istat 1991

Analizzando il panorama immobiliare odierno possiamo osservare che è insufficiente l'offerta abitativa rivolta alle fasce sociali più deboli (si pensi ad esempio all'edilizia residenziale popolare). Il mercato immobiliare, inoltre, presenta delle distorsioni che sono correlate ad alcuni fattori.

Tra questi, l'aumento del canone degli affitti: a fronte di una crescente domanda di alloggi in affitto e di un ristagno complessivo dell'offerta, i canoni di locazione hanno raggiunto, soprattutto nei grandi comuni, dimensioni consistenti. Il canone medio mensile è pari a 497,92 euro a Milano, 386,25 euro a Lecco e 392,19 euro a Varese (fonte Osservatorio regionale sulla condizione abitativa - Regione Lombardia), valori ben superiori alla media nazionale.

Un secondo fattore è rappresentato dalla domanda abitativa degli immigrati: gli affitti più alti, richiesti agli stranieri a titolo di garanzia implicita, e il crescente fenomeno del ricongiungimento familiare hanno indotto una fascia sempre più ampia di immigrati ad orientarsi all'acquisto della casa.

**Tabella B** - Situazione alloggiativa degli immigrati in Lombardia. Valori percentuali anno 2007

| Tipo di sistemazione                                 | Regolari | Irregolari |
|--|----------|------------|
| Casa di proprietà (solo o con parenti)               | 24,8     | 1,9        |
| Casa in affitto (solo o con parenti) con contratto   | 48,8     | 17,4       |
| Casa in affitto (solo o con parenti) senza contratto | 4,0      | 11,0       |
| Da parenti, amici, conoscenti (ospite non pagante)   | 2,2      | 11,4       |
| Casa in affitto con altri immigrati con contratto    | 9,4      | 15,3       |
| Casa in affitto con altri immigrati senza contratto  | 3,0      | 20,1       |
| Albergo o pensione a pagamento                       | 0,3      | 0,3        |
| Strutture di accoglienza                             | 0,8      | 1,2        |
| Sul luogo di lavoro                                  | 4,7      | 13,5       |
| Occupazione abusiva                                  | 0,3      | 2,0        |
| Concessione gratuita                                 | 1,5      | 1,3        |
| Baracche, luoghi di fortuna, sistemazione precaria   | 0,2      | 4,6        |
|  | 100,0    | 100,0      |

Fonte: Fondazione Ismu – Rapporto 2007

### Il bisogno abitativo dai dati dell'Osservatorio diocesano di Caritas Ambrosiana

Fra le 15.901 persone del campione diocesano, abbiamo analizzato le caratteristiche di coloro per i quali è stata individuata una situazione di disagio abitativo. Si tratta di 2.336 persone, incontrate nel 60,2% dei casi da centri Caritas della città di Milano.

- disaggregando il dato per genere, risulta il 52,7% donne e il 47,3% uomini;
- ogni 100 persone con problematiche abitative 31 sono italiane e 68 straniere;
- sono state registrate 1.031 segnalazioni di mancanza di abitazione, 740 di coabitazione, 105 casi di sfratto.