

Affrontare la crisi abitativa: politiche per la casa e strategie di coabitazione

Chiara Diavoli (Università di Urbino); Andrea Abbati (Università di Urbino); Silvia Antinori (Università di Trento); Emiliano Esposito (Università di Trento)

"Nel gennaio 2021, il Parlamento Europeo ha approvato una risoluzione sull'accesso a un alloggio dignitoso e a prezzi abbordabili per tutti. Il documento denuncia una grave crisi abitativa che colpisce sia i paesi ricchi che meno ricchi con un impatto particolarmente significativo nelle aree urbane, dove diventa sempre più difficile trovare alloggi a prezzi accessibili. La crisi economica e sanitaria ha aggravato l'insicurezza abitativa e l'indebitamento, aumentando il rischio di sfratti e di senza dimora. In Italia, tra il 2020 e il 2021, il Governo ha attuato misure per il blocco degli sfratti, che hanno suscitato critiche da parte di Confedilizia; le norme sospendevano l'esecutività degli sfratti, ma non impedivano ai proprietari di avviare le procedure e ottenere la convalida del giudice. Questa situazione ha causato un'impennata degli sfratti nel 2022 del 218%, con 30mila sfratti eseguiti su 99mila richieste di esecuzione, la maggior parte per morosità (dati del Ministero dell'Interno). Negli ultimi quattro anni, i dati confermano un peggioramento della situazione abitativa, che colpisce ampie fasce della popolazione e provoca esclusione e segregazione spaziale. Attualmente, il costo dell'abitazione assorbe il 30% del reddito familiare, e la crisi del mercato degli affitti è destinata a peggiorare ulteriormente. Inoltre, i processi di finanziarizzazione e mercificazione dell'abitazione (Portelli et al., 2023; Barile et al., 2023; Ruggiero, 2014) hanno aggravato queste dinamiche. L'ingresso di nuovi attori internazionali nel settore immobiliare, come banche, imprese, fondi sovrani e fondi di investimento, ha trasformato la casa da bene fondamentale ad asset finanziario.

Il paper, di carattere prettamente teorico, vuole esaminare approfonditamente le trasformazioni che stanno investendo il settore della casa dal 2020 fino ad oggi, con un focus particolare al mercato dell'affitto e a quello della compravendita. In particolare, si vuole osservare l'impatto di queste trasformazioni sulla possibilità di accedere al bene casa, in special modo per coloro che non riescono a fronteggiare i crescenti prezzi di mercato a causa di bassi stipendi e contratti di lavoro precari. Nonostante siano state implementate politiche abitative nazionali - spesso restrittive e frammentate - con l'intento di risolvere il problema, la situazione sembrerebbe non essere in miglioramento. Queste politiche si sono dimostrate "poco sociali", poiché hanno escluso da alcuni tipi di benefici le popolazioni povere o marginali e hanno creato categorizzazioni selettive che potrebbero aver escluso l'accessibilità ad alcuni soggetti (Tosi, 2017; 2018). Ad esempio, politiche mirate a favorire l'autonomia abitativa e che avrebbero dovuto ridurre le disuguaglianze, come le agevolazioni prima casa under 36, il contributo affitto e il bonus affitti, in realtà, rischiano di aumentare le difficoltà di accesso e le disparità (Filandri, Pauli, 2018).

Di fronte a questa situazione, il fenomeno della coabitazione (Cafora, 2024) si sta sviluppando sempre di più, e rappresenta una strategia di coping per affrontare le crescenti difficoltà economiche e abitative, un'opzione di emergenza a seguito di una rottura biografica oppure una scelta di vita collaborativa e solidale. Il

fenomeno, in Italia, è ancora poco studiato sia dal punto di vista della diffusione che delle implicazioni biografiche. Il paper, quindi, cerca di rispondere, da un punto di vista teorico, alle domande: come la crisi abitativa e le disparità causate dalle attuali dinamiche immobiliari e dalle insufficienti politiche influenzano il tipo di strategie abitative? Quale potrebbe essere il ruolo della coabitazione in questo contesto? E, in ultima istanza, come la coabitazione può cambiare il concetto di casa, come un luogo sicuro?

In conclusione, il contributo si pone i seguenti obiettivi: (a) analizzare le dinamiche abitative, esplorando le trasformazioni avvenute dal 2020 ad oggi; (b) esaminare l'azione dei governi locali, cercando di comprendere quali possano essere le conseguenze indesiderate delle politiche per la casa e in quali istanze possono aumentare le disuguaglianze; (c) riflettere sul fenomeno della coabitazione come strategia abitativa sempre più diffusa tra alcune categorie di persone e le sue conseguenze in termini di riformulazione del concetto/dell'esperienza di casa attraverso l'intersezione di diverse assi e chiavi di lettura. Questo approccio prova a identificare aree di miglioramento per le politiche esistenti e di comprendere le esigenze e le strategie di coping delle persone in cerca di alloggio, nonché il ruolo della coabitazione e i suoi significati emergenti, tracciando nuove linee di ricerca. "