



# LE SFIDE DELLA COOPERAZIONE

## nel nuovo contesto urbano e sociale

di FRANCO MIRABELLI  
SENATORE DELLA REPUBBLICA

**N**el nostro Paese per molte famiglie, soprattutto con redditi medio bassi, è ancora difficile trovare casa a costi sostenibili. Non siamo di fronte ad una emergenza ma ad una questione che deve essere affrontata con politiche intelligenti ed innovative, che devono tenere conto di un quadro sociale e del mercato del lavoro che è profondamente cambiato nel corso degli anni.

La società del posto fisso per tutta la vita nello stesso luogo, infatti, non c'è più e porta via con sé l'idea della casa in proprietà vicino al posto dove si sarebbe lavorato fino alla pensione. A ciò si aggiunge la necessità di rispondere ad esigenze abitative diverse, di chi per lavoro o per studio stabilisce di restare solo per un periodo in una città per poi spostarsi. Per questo, realizzare politiche, come abbiamo fatto in questi anni, che favoriscano la possibilità di trovare case in affitto a canoni sostenibili è una necessità dettata da esigenze che sono cambiate, oltre che da una difficoltà sempre crescente per le famiglie a sostenere i mutui necessari per l'acquisto. La scelta, contenuta nella legge sulla casa, di abbassare al 10% la cedolare secca per chi affitta la propria abitazione a canone concordato, come quella di prevedere incentivi fiscali per chi acquista o costruisce appartamenti da dare in affitto, va in questa direzione.

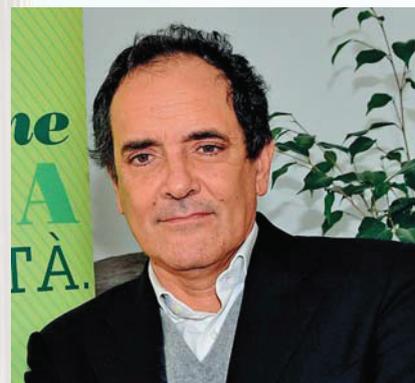
In una situazione sociale mutata, quindi, per facilitare anche l'acquisto di una casa senza doversi esporre per tanto tempo accendendo mutui che incidono per al-

cuni in modo insostenibile, sono state introdotte e codificate due nuove tipologie di contratto: l'affitto con diritto di riscatto e quello con il patto di futura vendita che danno più garanzie ed espongono meno chi vende e chi compra.

Per quanto riguarda, invece, le abitazioni sociali è evidente a tutti che il vecchio modello dell'Edilizia Residenziale Pubblica, quello che ha consentito di costruire gli attuali quartieri popolari, Aler o del Comune, non può più essere la strada da percorrere sia perché non ci sono più i fondi che i lavoratori garantivano pagando la GESCAL per costruire, ma anche perché i criteri di assegnazione hanno concentrato in quelle case le persone più deboli e con più problemi, facendone spesso dei veri e propri ghetti.

Oggi si tratta di combattere il degrado urbano in quelle periferie e per questo il Governo ha già stanziato due miliardi, di cui un miliardo e trecento milioni sono anche già assegnati ai Comuni. Inoltre, occorre prevedere - come fa il Comune di Milano - che in ogni progetto di trasformazione urbana e di recupero delle aree dismesse ci sia una quota di edilizia sociale per garantire nuove opportunità abitative per le fasce più deboli ma, allo stesso tempo, con un mix sociale che si rende necessario per evitare gli errori del passato e favorire la vivibilità dei quartieri.

In questo quadro - che è molto cambiato nel corso degli anni, come ho cercato di dire - per ciò che riguarda la domanda abitativa e gli obiettivi delle politiche pubbliche, il mondo della cooperazione deve raccogliere, e in parte ha già raccolto, la sfida dell'innovazione, con l'ambizione di essere protagonista di



una nuova stagione in cui solo una collaborazione tra pubblico, cooperazione e anche privato può dare risposte ai bisogni abitativi. Penso a tre questioni in particolare su cui le cooperative di abitazione devono e stanno, in molti casi, raccogliendo la sfida. La proprietà indivisa, dove si è realizzata come nelle nostre cooperative, è stata ed è uno strumento straordinario per garantire ai soci stabilità e canoni sostenibili.

Lo sforzo per realizzare nuovi appartamenti di proprietà sfruttando le opportunità di housing sociale è una strada che funziona ma non deve farci rinunciare a creare nuove opportunità abitative in affitto, magari sfruttando le nuove norme contrattuali, per soddisfare anche redditi più bassi.

Le cooperative di abitazione hanno dimostrato in questi decenni una capacità di gestione di grandi quartieri, che rappresenta un patrimonio da investire in una realtà complessa in cui, come evidenzia la vicenda di Aler a Milano, il pubblico fa sempre più fatica ad operare in modo efficiente.

Infine, serve proseguire sulla strada che molte cooperative stanno già percorrendo, che è quella per migliorare la qualità della vita nei quartieri, andando oltre la casa e assumendosi la responsabilità di sostenere e realizzare, assistenza per i soci più in difficoltà e servizi sociali, sanitari, culturali che diano accesso a opportunità importanti.

Insomma, il mondo cooperativo ha oggi l'occasione per coniugare la grande capacità manageriale e realizzativa che si è saputo costruire negli anni con la necessità di rilanciare la sua missione sociale insostituibile.

