

*"Immigrare e abitare nell'area vasta modenese"*

**16 gennaio 2012 presso la Facoltà di Economia "Marco Biagi"**

COMUNICAZIONE

*Valter Reggiani*

Pres. Casa delle Culture di Modena

(ONC-CNEL)

L'integrazione culturale e sociale fra i nuovi cittadini e gli autoctoni costituisce una sfida, fra le più impegnative, che oggi occorre affrontare prioritariamente.

L'immigrazione ha prodotto dei cambiamenti dei luoghi dove viviamo, essi non sono più quelli di prima né potranno tornare ad esserlo: i nativi non li riconoscono più, si sentono spiazzati dalla presenza dei nuovi cittadini e i nuovi cittadini non sentono i luoghi dove vivono e abitano come appartenenti a loro. Tutto è diverso da dove provengono: i modi di salutare, le frequentazioni, gli odori, ecc..

E' un cambiamento da gestire insieme, favorendo l'incontro fra persone che non si conoscono (o si conoscono poco) trovare insieme i modi della convivenza cercando di ricomporre ciò che è stato scomposto in modo "inaspettato".

Occorre produrre un'identità nuova che permetta a tutti di riconoscersi nel luogo dove si vive, una ricostruzione, complessa, difficile, ambiziosa, che ha bisogno di cittadini con un progetto di vita, che abbiano la possibilità di vivere una vita dignitosa, cioè un lavoro e una casa dignitosa. Si tratta di elementi di fondamentale importanza per il successo di ogni percorso di integrazione sociale che inevitabilmente riguarda tutti (immigrati e italiani).

E' provato che l'esclusione sociale e in particolare l'esclusione dal bene casa, non colpisce solo gli immigrati. Infatti, sono principalmente le fasce più deboli della popolazione, di cui certamente gli immigrati sono una parte rilevante ma non esclusiva, che presentano bisogni abitativi non soddisfatti, crescenti e differenziati.

Il bisogno abitativo maggiormente insoddisfatto consiste, com'è noto, nella carenza di alloggi pubblici e di alloggi privati in affitto con canoni accessibili. Conosciamo gli effetti di questa carenza: situazioni di sovraffollamento, di promiscuità, di degrado e di esclusione sociale.

E' una domanda abitativa molto varia, che spesso non è solo di edilizia e nemmeno soltanto sociale, perché proviene da fasce che presentano diversi tipi di rischi e che per questo occorre disaggregare per tipologie di bisogno e non solo per categorie reddituali (il precario, il disoccupato più o meno temporaneo, l'anziano che ha bisogno di un alloggio più piccolo, la donna con minore, il nucleo straniero, disabili soprattutto soli, sovraffollamento, coabitazione conflittuale, ecc.).

C'è dunque una necessità di conoscenza del tipo di bisogno e un'esigenza di accompagnamento di molti nuclei familiari in difficoltà, che preme sempre più e che richiede che, localmente, si mettano in connessione i centri e gli operatori pubblici e privati che intervengono non solo nel settore abitativo, ma anche in quello del lavoro, della mediazione culturale e così via.

Il pubblico, peraltro, da solo, non è in grado di rispondere adeguatamente, in quantità e qualità, a questo tipo di domanda perché per essere soddisfatta, richiede molte risorse, sia materiali sia di nuove professionalità in grado di accompagnare il nucleo familiare nel percorso verso la rimozione delle cause che stanno alla base delle sue specifiche difficoltà e dunque, in primis, verso una stabilizzazione abitativa.

Le numerose iniziative locali, attivate prevalentemente da comuni, cooperative ed associazioni di volontariato, si sono rivelate utili, ma, per la carenza di risorse e di prospettive di sostegno alle politiche pubbliche, restano complessivamente insufficienti rispetto ad una domanda molto ampia sul piano quantitativo e qualitativo, proveniente da situazioni molto diverse sul piano sociale.

Quelle del cosiddetto «privato-sociale» costituiscono, in ogni caso, buone prassi molto apprezzate sia per la qualità delle risposte fornite, sia per le possibilità di sviluppo e di evoluzione da esperienze ridotte

ed isolate, a modelli ripetibili e sostenibili. Alcune sono state promosse e sono tuttora gestite dal solo soggetto pubblico (Comune di Modena) ma la maggior parte si è sviluppata nell'ambito del privato sociale in collaborazione, sotto varie forme, principalmente con gli enti locali.

Ci sono soggetti ed esperienze positive in atto che dimostrano che è possibile per questa via ottenere risultati significativi. E' accertato che fra le più capaci di rispondere al bisogno che le fasce deboli esprimono in termini di alloggi o posti letto in affitto temporaneo verso soluzioni abitative stabili, vi sono certamente la Fondazione Casa Amica di Bergamo, la Fondazione La Casa di Padova, i Vicini di Casa in Friuli, la Coop DAR di Milano ed altre ancora che operano anche in piccoli comuni.

*(Per esemplificare si riportano nell'ultima parte di questa comunicazione alcuni elementi caratteristici e alcuni risultati della Fondazione Casa Amica di Bergamo e della Fondazione La Casa di Padova).*

La tesi che qui si intende sostenere è che appare utile rafforzare e sviluppare ulteriormente soggetti e modalità d'intervento capaci di integrare risorse pubbliche con risorse private, materiali e professionali, quale via da percorrere per conseguire migliori risultati sui due piani: quantitativo e qualitativo.

Risorse materiali - cioè patrimonio abitativo da recuperare e finanziamenti e contributi:

- patrimonio edilizio: edifici o alloggi inutilizzati; della Chiesa, di Enti morali, di proprietà collettive, alloggi requisiti alla criminalità organizzata, di privati che intendono rendere disponibile il proprio patrimonio abitativo solo in un contesto nel quale ci si possa fidare, ecc.;
- finanziamenti e contributi: fondazioni bancarie, camere di commercio, contributi o finanziamenti di datori di lavoro o di categorie datoriali, erogazioni liberali, ecc..

Risorse professionali nel senso delle professionalità necessarie per sviluppare una gestione che non sia meramente burocratica.

E' dimostrato che, per ottenere questi risultati, occorre agire territorialmente perché solo a livello locale è possibile trovare quelle condizioni di reciproca fiducia e di reputazione del soggetto operatore che permettono di dare concretezza a questa necessaria integrazione fra risorse di diversa provenienza pubblica e privata.

Così come è dimostrato che solo localmente è possibile investire su una rete di servizi pubblici e del privato sociale adatta a svolgere bene quella necessaria azione di accompagnamento in un contesto dove possibilmente si affermi l'accoglienza e non la conflittualità.

L'obiettivo è dunque quello di sostenere le Agenzie che già operano e promuovere nuove "Agenzie per l'Abitare Sociale" (titolo che vuole significare, appunto, non solo muri ma anche costruzione di relazioni sociali), per coprire un vuoto, inserire un anello mancante nell'intera filiera abitativa per le fasce deboli, capace di offrire soluzioni temporanee ai nuclei familiari esclusi e di seguirne l'evoluzione per raggiungere soluzioni abitative più stabili (verso l'accesso agli alloggi pubblici, all'affitto nel libero mercato, verso cooperative di abitazione a proprietà divisa e indivisa, l'acquisto della casa, ecc.).

*"cfr. il DDL che il CNEL ha approvato all'unanimità il 26 giugno 2008, assegnato:*

*Con il N° 2676, il 23 settembre 2009, in sede referente, alla VIII Commissione Ambiente;*

*Con il N° 1760, il 29 settembre 2009, in sede referente, alle commissioni riunite 2ª (Giustizia) e 13ª (Territorio, ambiente, beni ambientali)".*

Il *target* di riferimento per l'Agenzia è dunque costituito soprattutto, ma non solo, da quanti oggi, pur avendone titolo, non riescono ad accedere ad un alloggio di edilizia popolare ed a coloro che, pur avendo un reddito, non sono in grado di sostenere i costi di locazione richiesti dal libero mercato.

Non ci può essere quindi competizione, ma solo collaborazione, con ACER e con tutti gli altri soggetti che già operano in campo abitativo a favore delle fasce deboli, perché non si tratta di sovrapporre ruoli, funzioni, competenze ed operatività – che non vengono intaccati - ma di creare i presupposti stabili per integrarli al fine di migliorarne l'efficacia e l'efficienza.

L' "Agenzia" dovrebbe risultare dall'aggregazione (**non fusione**) tra enti ed organismi di varia natura ma tutti interessati a fare la propria parte per rispondere a questo bisogno di abitare sociale, dovrà realizzarsi necessariamente secondo regole e patti preventivamente concordati.

Il soggetto "Agenzia" previsto è di natura privata, per la sua migliore gestibilità, e al tempo stesso è un soggetto "non profit" - o di diritto o di fatto - per le finalità che ne motivano nascita e funzionamento. In questo caso, non significa negare il profitto, ma limitarlo all'esigenza di conservazione nel tempo del valore reale delle risorse investite dai partner e/o di patrimonializzazione interna dell'Agenzia.

In base alla proposta di legge presentata dal CNEL, che indica l'istituzione di un fondo sperimentale di durata triennale di 70 milioni all'anno, si prevedono, in tre anni, N° 150 Agenzie e N° 8.000 Alloggi.

A chi osserva che l'aspetto innovativo di queste Agenzie Territoriali consiste soprattutto, o soltanto, nella parte dell'accompagnamento e che pertanto dovrebbero limitare la loro attività al binomio intermediazione e accompagnamento, rispondiamo che senza patrimonio proprio o affidato in gestione l'Agenzia non sarebbe in condizione di affrontare i costi soprattutto delle morosità e non sarebbe nemmeno in condizione di offrire risposte adeguate ad una domanda che si presenta tanto diversificata.

A chi osserva che le Agenzie, così come proposte, appaiono rivolte solo ad alcune fasce della popolazione (la fascia grigia e gli iscritti nelle graduatorie dell'ERP che vanno ad allungare un elenco già lungo), ricordandoci che occorre pensare anche e prima di tutto a chi vive sotto i ponti, rispondiamo che: anche in questi casi occorre agire tenendo conto della complessità della situazioni e pertanto, avendo presente che, fra chi vive sotto i ponti, ci sono disoccupati, altri che lavorano in nero, persone e nuclei familiari che hanno un reddito, altri regolarmente occupati anche se con redditi molto bassi: in sostanza, situazioni familiari molto diverse che possono essere affrontate in modo sicuramente più adeguato da un soggetto, come questo tipo di Agenzia, soggetto radicato nel territorio, costituito dall'aggregazione di tanti attori, pubblici e privati, che operano nei diversi campi che riguardano i problemi dell'abitare anche di chi vive sotto i ponti o in condizioni disperate.

Assicurare un alloggio a chi ne è escluso è fondamentale ma non meno importante è la qualità dell'abitare che si ottiene appunto coniugando la qualità edilizia con quella delle relazioni fra le persone e con la capacità di accompagnare il nucleo familiare verso il superamento delle difficoltà che ne hanno determinato l'esclusione abitativa.

Nuove esperienze possono tuttavia essere avviate anche ora avvalendoci delle conoscenze acquisite da quelle esperienze che sono attualmente operative nella consapevolezza che tuttavia sono anch'esse in continua evoluzione. In attesa che lo Stato, decida di assumere iniziative in questo campo, alle Regioni si chiede di promuovere subito le Agenzie impegnando anche, possibilmente, risorse proprie.

## ESPERIENZE OPERATIVE

**CASA AMICA FONDAZIONE** (Bergamo): Alloggi 188

### SOCI FONDATORI:

Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo, Diocesi di Bergamo, Confindustria Bergamo, Fondazione Banca Popolare di Bergamo Onlus, Comune di Osio Sotto, ANCE Bergamo, Congregazione della Misericordia Maggiore di Bergamo-Fondazione, Associazione NORDSUD Onlus DI Cgil-Cisl\_uil

### PARTECIPANTI COLLETTIVI:

A.C.L.I. CASA – Società Cooperativa, ASCOM – Commercio Turismo Servizi, Sindacati Inquilini Sunia-Sicet-Uniat, Associazione Artigiani Bergamo, Associazione Diakonia Onlus, Cassa Rurale – Banca di Credito Cooperativo di Treviglio, C.G.I.L., C.I.S.L., U.I.L., Confcooperative – Unione Provinciale di Bergamo, Confesercenti, Consorzio Civitas, Cooperativa Impresa Sociale Ruah, Comune di Costa Volpino, Comune di Dalmine, Comune di Terno d’Isola, Centro Aiuto alla Vita – Onlus, Associazione Il Porto, Cooperativa Migrantes, Associazione Gruppo 3° Mondo, Associazione Il Granello di Senapa. PERSONE FISICHE: 26.

I progetti più significativi realizzati con il contributo delle leggi sull’immigrazione o della Fondazione Cariplo che hanno portato all’acquisizione in proprietà di oltre 100 alloggi sono, in ordine cronologico: Progetto legge 39/90 (legge Martelli) – acquisizione di 6 alloggi per la seconda accoglienza; Costituzione della rete di alloggi per la seconda accoglienza – acquisizione di ulteriori 17 alloggi per la seconda accoglienza; Dare un tetto al bisogno – acquisto di 30 alloggi in locazione permanente, patto di futura vendita e affitto riscatto; Il Sesamo di Alì Babà – ristrutturazione di un edificio composto da 9 alloggi in locazione permanente e di accoglienza; Insieme per ridurre il disagio abitativo acquisto di 29 alloggi in locazione permanente e patto di futura vendita; Casa a colori – ristrutturazione di struttura di 6 alloggi per l’accoglienza di donne sole; Casa e lavoro per un progetto di vita – ristrutturazione di una struttura di 7 alloggi e acquisto di altri 6 per la locazione temporanea; Villa Quarti (oggi Casa di accoglienza “Mons. Amadei”) ristrutturazione di un edificio di 4 comunità alloggio per l’accoglienza di immigrati; Verso Casa – costruzione di un edificio di 16 alloggi per la locazione diversificata; Casa Intera – costruzione di un immobile di 58 alloggi, spazi ricettivi e ambienti commerciali.

Gli ultimi progetti, sviluppando il concetto di casa come servizio, e in quanto tale funzionale ad accompagnare, anche grazie ad un alloggio a costi contenuti, condizioni di disagio o fragilità verso maggior stabilità sociale ed economica, introducono il concetto di accompagnamento all’autonomia abitativa.

La capacità di offrire un alloggio a canoni contenuti si somma così ad una gestione integrata capace di accompagnare le persone verso condizioni più stabili, con azioni di supporto alla famiglia e di accompagnamento all’uscita dalla struttura alloggiativa. Il tema dell’esercizio del diritto alla casa per tutti si accompagna così alla responsabilità condivisa tra Casa amica e inquilino della costruzione di percorsi di temporaneità legata ai bisogni, alla loro evoluzione e alla capacità di produrre cambiamenti significativi nella vita delle persone che abitano gli alloggi temporanei.

La seconda direzione, quella dell'intermediazione immobiliare, è stata funzionale, soprattutto nei primi anni, a poter offrire a famiglie immigrate che per particolari condizioni socioeconomiche o per atteggiamenti pregiudiziali verso gli immigrati, faticano ad avere accesso al mercato pubblico e privato, un alloggio in locazione grazie alla possibilità di sublocazione concessa dal proprietario a Casa amica a condizione che questa garantisca il pagamento del canone e di eventuali altri costi.

Questa operazione, evidentemente onerosa per Casa amica che deve sostenere il costo di eventuali rischi, morosità, spese legali e danni all'alloggio è stata sostenuta per un periodo da un fondo assicurativo denominato Un paracadute al rischio costituito grazie ad un contributo della Camera di Commercio di Bergamo.

Questa tipologia di attività è stata progressivamente dismessa, concentrando maggiormente le proprie risorse sulla creazione del sistema di convenienze tra operatori privati e enti pubblici funzionali alla realizzazione di progetti edilizia in locazione a canone sostenibile.

Attre iniziative degne di nota che hanno segnato le tappe di evoluzione di una filosofia di intervento di Casa amica, attenta maggiormente a diversificare le risposte e sperimentare nuove metodologie piuttosto che delimitare il campo di intervento sono:

Sportello acquisto prima casa: un servizio di consulenza e la costituzione di un Fondo di solidarietà, grazie al sostegno del circuito delle BCC di Bergamo, per facilitare l'acquisto della prima casa a famiglie con difficoltà di accesso al mutuo ipotecario e a rischio di essere coinvolti in azioni finanziarie private svantaggiose;

Patto di futura vendita e affitto riscatto: accordi tra Casa amica, proprietaria dell'alloggio, banca e inquilino per l'accesso alla proprietà dell'alloggio grazie a formule agevolate di pagamento e di accesso a mutui a tassi vantaggiosi;

Elemento riconosciuto che qualifica Casa amica e che ha favorito l'emersione di nuovi alloggi, è la capacità di gestione integrata, consolidata negli anni di esperienza e arricchita con competenze professionali specifiche.

Gli alloggi in gestione a Casa amica, sia di proprietà, in comodato o in convenzione, infatti, godono di un servizio di gestione attenta non solo agli aspetti amministrativi e immobiliari, ma anche, dove necessario, alle esigenze della famiglia accolta, al condominio, al territorio.

Gestione integrata significa per Casa amica l'accompagnamento all'entrata partendo dalla stesura del contratto, all'allacciamento delle utenze, all'attivazione tempestiva di interventi di manutenzione oltre a, dove richiesto o necessario, alla flessibilità di pagamento, all'attivazione di interventi sociali, alla ricerca di opportunità lavorative, al sostegno educativo e psicologico delle famiglie più fragili, alla ricerca di condizioni alloggiative più stabili, al raccordo con il quartiere e la città.

## **FONDAZIONE LA CASA (Padova): Alloggi 140**

La metodologia operativa della Fondazione La Casa Onlus è centrata sulla partecipazione multi-istituzionale aperta alle molteplici forme di collaborazione pubblico/private che la sussidiarietà suggerisce per un moderno sistema di welfare.

- Fa capo direttamente alla Fondazione il reperimento e la gestione del patrimonio immobiliare, con caratteristiche tipologiche flessibili, complementari e diversamente distribuite rispetto al patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica
- La Fondazione si avvale della collaborazione, mediante specifica convenzione, di imprese sociali del territorio per la gestione delle attività di accompagnamento sociale all'abitare e al lavoro e la cura del rapporto con gli utenti, indispensabili per favorire un sereno inserimento nel tessuto sociale;
- Per garantire la sostenibilità ed un effetto moltiplicatore alle proprie iniziative, la Fondazione si preoccupa inoltre di coltivare le attività di ricerca e sviluppo, nonché le azioni di comunicazione e sensibilizzazione rivolte al territorio, anche tramite la promozione di strutture di rete e coordinamento operativo tra i soggetti attivi nelle politiche socio-abitative sul territorio;
- La Fondazione reinveste nella realizzazione di ulteriori nuovi posti letto e alloggi i fondi ottenuti con la riscossione dei canoni per l'uso degli stessi dedotti gli accantonamenti per le spese di funzionamento, manutenzione, garanzia e oneri fiscali

Il numero di alloggi in gestione nel micro sistema di imprese sociali composto da Fondazione la Casa e cooperative Nuovo Villaggio e Città Solare in provincia di Padova è di 140. Il rapporto italiani 30% stranieri 70%.

LE CASE: Camposampiero , Casa a Colori , Cona , Conselve , Costa di Rovigo , Dolo , Galliera Veneta, Limena , Marsango , Rovigo , Rubano.

Da sottolineare: la necessità di differenziazione degli alloggi per il tipo di utilizzo, (permanenza breve/emergenza abitativa, permanenza media - 6/12 mesi per le situazioni di mobilità geografica e lavorativa e permanenza medio lunga 3/5 anni per l'inizio del radicamento/ sistemazione) in modo che la poca offerta di alloggio sociale non venga tutta esaurita dalla enormità della domanda che se disarticolata può essere meglio affrontata.

Soci Fondatori: Regione Veneto , Provincia di Padova , Provincia di Rovigo , Provincia di Venezia , Provincia Veneta di S. Antonio Ordine dei Frati Minori , Acli PAdova , Banca Etica , Camera di Commercio di Padova , Coop. Nuovo Villaggio , Comune di Galliera Veneta , Comune di Padova , Comune di Ponte San Nicolò , Comune di Vigonza.

Soci Aderenti e Sostenitori: Comuni di: Camposampiero, Costa di Rovigo, Conselve, Limena, Cooperativa di Solidarietà , Meccanica Veneta s.pa.

Collabora inoltre con: Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo , Parrocchia di San Michele Arcangelo, Suore Francescane Elisabettine , Tecnolaser srl.