

La casa dei bi-sogni

Indagine di approfondimento sul tema abitativo

Comune di Brembate di Sopra

Documento di sintesi

La ricerca ha seguito due direzioni:

- **quantitativa**, cioè la raccolta dati (demografici, della domanda e dell'offerta abitativa) finalizzata a dare un quadro generale del fenomeno;
- **qualitativa**, l'intercettazione delle narrazioni, biografie, problemi, rappresentazioni e percezioni, finalizzata a rilevare le problematiche più sentite, sia della popolazione, sia delle associazioni locali.

L'approccio al tema abitativo è quello dell'**housing sociale**, cioè declinazione al tema abitativo che, assumendo la molteplicità degli aspetti che caratterizzano la domanda e l'eterogeneità del mercato dell'offerta, individua e promuove azioni a carattere integrato volti a favorire l'offerta sul mercato pubblico e privato di alloggi in locazione a canoni socialmente più accessibili, anche in collegamento con altri servizi alla comunità, alla famiglia, alla persona.

Dati rilevati

Densità abitativa: Brembate di Sopra è il terzo comune dell'Isola bergamasca, dopo Presezzo e Ponte San Pietro per concentrazione di popolazione (1.552 ab/kmq.).

Demografia: la popolazione residente è di 7.299 abitanti riunita in 2.880 nuclei familiari; oltre la metà delle famiglie residenti (52%) è composta da uno e da due componenti, delle quali la metà, (771) sono persone che vivono da sole tra i 30 e i 40 anni, ma soprattutto tra i 65 e i 90 anni.

Dal 1994 al 1999 periodo di stabilizzazione attorno ai 6.600 abitanti, dal 2001 ad oggi una crescita costante (aumento della popolazione di oltre 550 unità in 4 anni) data da una espansione urbanistica residenziale avvenuta negli ultimi 5 anni. La percentuale di stranieri residenti (3,6%) è inferiore alla media, sia provinciale, sia del territorio dell'Isola bergamasca. (3% stranieri extracomunitari).

Titolo di godimento dell'alloggio: l'86% della famiglie (2.472) abita in casa di proprietà, il 14% (365 sul mercato privato + 43 in alloggi pubblici) sono le famiglie che abitano in locazione.

Le richieste di carattere abitativo presso i servizi sociali: i principali problemi abitativi, riguardano gli anziani e gli stranieri extracomunitari: i primi fanno fatica a mantenere la propria abitazione mentre i secondi hanno difficoltà a trovarla in locazione; alcuni di loro, inoltre non avendo un contratto pienamente regolare, non possono usufruire del contributo del Fondo Sostegno Affitti.

Sono le categorie che più di altre risentono dell'andamento del mercato immobiliare e dell'aumento dei canoni di locazione. Sono stati presi in carico, di 3 situazioni familiari interessate da sfratti esecutivi (sono situazioni nelle quali il disagio abitativo è collegato ad altre problematiche).

Le domande di alloggi pubblici (Erp): il numero di domande accolte nell'ultimo bando (12) non è di certo elevato, se lo paragoniamo ad altri comuni limitrofi come per esempio a Ponte San Pietro (44 domande nel 2004): la tendenza è in crescita.

Il Fondo Sostegno Affitti (FSA): non sono molte le richieste presentate negli anni, nonostante Brembate di Sopra ha molti abitanti e il mercato della locazione è caro (nel 2004 -19; nel 2005 -15).

Le narrazioni: il problema delle famiglie, degli anziani, degli immigrati

Spesso le persone che vivono in difficoltà sono troppo preoccupate ad affrontarle ed a cercare di risolverle per avere il tempo e la distanza necessaria per percepire distintamente i propri problemi: sono 3 le categorie che risentono maggiormente del problema: gli immigrati, gli anziani e le famiglie monoreddito.

Se la formula dell'affitto prevalente tra gli stranieri residenti aumenta il livello di vulnerabilità di questa categoria già penalizzata nell'accesso ad un mercato della locazione chiuso e diffidente, la questione della casa è un tema critico anche per gli anziani e per le famiglie monoreddito che vivono in un alloggio in locazione o in proprietà, i quali devono fare i conti con un potere d'acquisto in diminuzione, del salario e della pensione che fa fatica ad arrivare alla fine del mese.

Famiglie: il territorio ambito permette alle agenzie immobiliari e alle imprese edili di alzare il costo delle case, determinando fra l'altro un flusso in uscita di coppie giovani, creando una "*tendenza all'élite*" del mercato. A fronte di ciò resta sommerso il fenomeno delle famiglie, soprattutto quelle monoparentali e monoreddito che, anche se in difficoltà per gli affitti, i mutui ed il bilancio complessivo delle spese, non chiedono aiuto, si chiudono nel disagio. Una "resilienza"¹ inconsapevole e fragile. La Caritas parrocchiale intercetta il problema legato alle famiglie brembatesi che seppur in difficoltà non si rivolgono ai canali istituzionali per vergogna.

Stranieri: la ricerca della casa assume due significati.

- stabilità: il costo elevato degli alloggi seleziona, tra gli interessati, coloro che hanno già alle spalle un posto di lavoro sicuro, un progetto definito, una famiglia ricongiunta. Per loro la casa rappresenta la chiave di volta nella loro storia di immigrazione, verso un processo di maggior integrazione;
- urgenza; l'abitazione è finalizzata ad arginare una situazione di emergenza: ad essa non si accompagnano "progetti di vita", ma solo la necessità di un tetto; sono persone che hanno bisogno di un sostegno e di un accompagnamento nei percorsi dell'abitare, programmi di inserimento lavorativo.

Queste difficoltà, combinandosi con altri fattori di instabilità, come la precarietà del contratto di lavoro, obbliga a cercare altre soluzioni, come distribuire l'elevato costo dell'affitto su più persone, creando situazioni di sovraffollamento, che per molti è l'unica opportunità per mantenere un'abitazione. Come di sovente accade per chi è in difficoltà e non ha strumenti per affrontarle, le soluzioni improprie sono le sole possibili.

Anziani: la maggior parte degli anziani vive in case di proprietà guadagnata dopo anni di lavoro e sacrifici: quando rimane solo in casa, il problema più pressante è quello del mantenimento dell'abitazione. Gli alti costi delle RSA e l'esigenza di rimanere il più a lungo possibile nell'ambito familiare, collega il problema del degrado abitativo rilevato a quello della cura, del sostegno economico, all'assistenza, ecc.

Le associazioni e gli enti

Ogni ente ed associazione, impattando realtà diverse, intercetta il disagio abitativo e cerca di attivarsi in modo particolare e specifico, segnale di una realtà sociale attiva e propositiva: da più parti si auspica un maggior coordinamento e confronto su problematiche comuni.

Le associazioni intervistate: *Assistenti sociali di Brembate, Associazione Diamoci una mano e direttivo CISL, Associazione L'Aquilone, Auto mutuo aiuto, Caritas parrocchiale, Casa Serena, Comunità Gilania, Coop. Dei servizi dell'Isola, Coop. LINUS, Gruppo famiglie parrocchiale, Mediatore culturale del corso di alfabetizzazione Caritas.*

¹ la resilienza rappresenta la proprietà dei materiali di resistere agli urti senza spezzarsi, qua usata come metafora del tentativo delle famiglie di far fronte ai disagi "rimanendo uniti" e "chiusi dentro" contro le avversità esterne, senza chiedere aiuto.

Il mercato privato

Quello della compravendita è il più caro del territorio dell'Isola bergamasca: le nuove costruzioni, variano dai 1.600 ai 1.800€ al mq; quello dell'affitto è scarso; la richiesta di casa in acquisto proviene prevalentemente da famiglie che intendono migliorare il loro livello abitativo.

In sintesi:

- esiste una domanda di case in affitto soprattutto da parte di lavoratori temporanei italiani e stranieri;
- esiste una richiesta di case in acquisto di prestigio da parte di famiglie brembatesi;
- esiste un'offerta sul territorio di case in vendita a prezzi piuttosto alti.

Non siamo riusciti a quantificare l'entità degli alloggi sfitti sul territorio

L'aliquota ICI applicata è unica (5,8%) e indifferenziata per tutti gli alloggi, siano essi liberi, prima abitazione, seconda casa o in affitto a canone convenzionato.

Gli edifici residenziali pubblici: esiste un comparto di 43 alloggi, prevalentemente in via Palestro: 37 alloggi sono occupati da nuclei familiari italiani e 6 sono occupati da stranieri (dei 12 alloggi di Via Palestro 8 alloggi sono stati venduti). La mobilità interna all'erp è bassa.

Il PRG: dall'anno 2000 ad oggi, sono stati realizzati 15 piani attuativi + 3 interventi di edilizia convenzionata per un totale di 622 nuovi alloggi (400 alloggi realizzati, 222 in corso di realizzazione o previsti).

Nuovi interventi: già approvati dall'amministrazione e attualmente in iter di esecuzione:

- PL via Moroni 8.600 mc. (circa 40 alloggi);
- PL via Sorte 6.400 mc. (circa 30 alloggi).
- PII a Ovest del Municipio - superficie complessiva 26.100 mq (5.960,29 mq. per la residenza; 1.851,85 mq. per il commerciale/direzionale; standard urbanistici pari a 5.074,25 mq) per la realizzazione di 100 alloggi in proprietà, la realizzare un centro anziani, gli uffici postali.

Nella progettazione di questo PII non è stato previsto nella concezione l'opportunità di reperire alloggi da cedere in affitto o in proprietà per casi di disagio abitativo, cioè poter destinare una quota percentuale di alloggi da destinare a finalità di carattere sociale, gestiti anche da associazioni onlus, a cambio di un incremento di volume, una perequazione di aree, uno scomputo di oneri, ecc per l'operatore.

- Oltre a i suddetti interventi non risultano altre aree edificabili libere, ad eccezione di piccole aree di completamento.
- L'Amministrazione favorisce gli interventi di recupero del centro storico con un abbassamento degli oneri comunali, rispetto alle altre zone omogenee.
- Non si evidenziano particolari agevolazioni o interventi volti a favorire la cessione di alloggi in affitto.
- Per quanto riguardano le disposizioni della L.R. n. 12 del 2005, legge per il governo del territorio, l'Amministrazione non ha provveduto alla predisposizione degli atti previsti dal P.G.T.

Considerazioni

Il Comune di Brembate di Sopra è un **paese ricco di risorse**: la prossimità ai servizi, la posizione favorevole, lo rende un paese interessante *"il paese è bello"* e ambito per la residenza, pur non essendo ben servito dal trasporto pubblico.

Una **particolare attenzione ai servizi alla persona**, sia nella presenza di strutture (Asilo nido, Centro diurno anziani, Casa di riposo, Impianti sportivi, Ex colonia, Centro prelievi, Centro di accoglienza per le donne Gilania, ecc.) sia nella pluralità di associazioni laiche e religiose presenti che concorrono a dare a questo paese un tono vivace, un'attenzione particolare alle relazioni sociali e al benessere della famiglia e della persona.

I costi elevati degli immobili, dovuto probabilmente alle ragioni sopra elencate, ma anche alla progressiva riduzione delle aree edificabili, al costo elevato delle stesse, lo rendono un **paese "caro"**, destinato prevalentemente alla residenza di chi ha sufficienti garanzie e opportunità economiche per sostenere la rata del mutuo o il canone di locazione per il proprio alloggio.

L'analisi degli indicatori della domanda (FSA e erp) ci danno **poche informazioni**: sono in leggero aumento e riguardano soprattutto i nuclei familiari, piccoli e monoreddito.

Seppur la **domanda di alloggi sociali** pervenuta agli uffici comunali è **esigua** (poca se comparata ad altri comuni simili dell'Ambito per popolazione e ubicazione), a questa va sommata una più consistente richiesta di casa ma non solo, che perviene ad altri organismi locali (come la Caritas, per esempio) richiesta che in parte non viene rilevata dagli uffici pubblici.

E' una domanda portata da persone con storie complesse, sofferte, con patologie e gravi disagi familiari, che richiedono un sostegno particolare insieme ad una risposta alloggiativa che preferiscono, per varie ragioni, rivolgersi alla Caritas piuttosto che al Comune.
necessità di uno sguardo misericordioso *"bisogna sviluppare la fantasia della carità"*, fanno il resto.

Alcuni sono **stranieri, che fanno fatica** a trovare tramite le agenzie immobiliari, ma ci sono anche anziani in case in affitto che *fanno fatica a tirare la fine del mese*: che non accedono al FSA per vergogna, per mantenere l'anonimato o perché il contratto non è regolare.

Un paese "caro" spingerebbe anche la scelta obbligata di alcuni giovani originari di Brembate a dover **emigrare presso altri comuni** per poter costruire ad un futuro senza troppi sacrifici.
A titolo puramente esemplificativo e secondo il Listino dei prezzi degli immobili, il costo di un alloggio nel vicino comune di Barzana, costa mediamente 15 – 20 % in meno di un alloggio della stessa tipologia a Brembate di Sopra.

I casi che accedono ai servizi sociali esprimono **il problema della casa nella sua eterogeneità**: non solo l'emergenza di uno sfratto o la difficoltà a reperire un alloggio, ma anche la fatica a mantenerlo, l'impossibilità di ristrutturarlo, le barriere architettoniche, il sovraffollamento, l'idoneità, elementi che, insieme ad altri bisogni più di natura sociale ci inducono a riflettere sempre di più sulla necessità di pensare alla multidimensionalità del bisogno che coniuga il tema della casa con altri servizi alla persona e alla famiglia.

La risposta del FSA e dell'Erp è insufficiente: costosa (il FSA attiva un circolo vizioso di aumento dei canoni a vantaggio dei proprietari) e faticosa (gli alloggi erp hanno una mobilità ridotta, cioè un ricambio ridotto) nel 2005 è avvenuta una assegnazione.

Proposte

Riteniamo che la questione dell'alloggio e il suo deficit sono questioni che vanno affrontate non solo in termini quantitativi, ma anche attraverso una **analisi della domanda** più attenta ad identificarne le ragioni al fine di differenziare e adeguare l'offerta.

Su questo tema introduciamo come spunto di riflessione, 6 aspetti.

1. la **gestione sociale**, non solo amministrativa e immobiliare degli alloggi, prossima alla famiglia, al percorso di inserimento e di emancipazione sociale, al collegamento con i servizi territoriali, alla definizione di progetti concordati di sostegno all'entrata e di accompagnamento all'uscita dall'alloggio, alla promozione di progetti di autogestione. Una gestione integrata che si avvale di una rete di collaborazioni, valorizzando, secondo le specifiche competenze, anche le risorse del privato sociale e del volontariato locale.
2. la **temporaneità dell'alloggio**, possibilità di assegnare una quota di alloggi comunali e/o in convenzione con il privato attraverso formule più flessibili a persone con una reale volontà di autonomia abitativa o di esigenza transitoria, che rispondano alle particolari esigenze del territorio (ad esempio le famiglie che si separano, le giovani coppie, le situazioni di sfratto,...). L'aumento della mobilità si ottiene anche predisponendo maggiori opportunità utili a favorire e sostenere l'uscita dall'alloggio sociale (contributi economici, alloggi a canone moderato o convenzionato, servizi di intermediazione immobiliare, garanzie al proprietario, ...) verso forme di autonomia abitativa;
3. i **servizi per favorire l'accesso all'alloggio in locazione**, tentano di dare una risposta a fasce medio basse della domanda abitativa sociale attraverso la messa in campo di risorse diverse, come per esempio l'attivazione di servizi immobiliari tesi a favorire l'emersione di alloggi privati sfitti da utilizzare per finalità pubbliche attraverso l'attivazione di forme di garanzia per il proprietario, interventi di intermediazione immobiliare, incentivi fiscali e economici.
4. il **convenzionamento con il privato**, all'interno di PL o PR per la messa a disposizione di una quota percentuale di alloggi in locazione a termine (per esempio per 20 anni) ad un prezzo concordato.
 - offre una possibilità alloggiativa a chi non è così povero per un canone sociale, ma che non ha sufficienti risorse per accedere sul libero mercato.
 - solleva il Comune da una serie di incombenze legate alla proprietà e alla gestione degli alloggi, non ultima quella della manutenzione degli edifici;
 - diversifica l'utenza degli alloggi residenziali sociali, spesso sovraccarica di "casi molto sociali";
 - distribuisce gli alloggi su tutto il territorio, evitando forme di concentrazione (come i 3 fabbricati di Via Palestro) che rischiano di diventare luoghi di esclusione sociale.
5. **Le politiche abitative regionali a sostegno delle politiche abitative comunali**. Le normative vigenti in tema di edilizia residenziale pubblica, delegano alle Regioni l'attivazione delle politiche abitative locali e demandano ai Comuni funzioni e competenze per quanto riguarda l'analisi dei bisogni abitativi e la progettazione di interventi di edilizia sociale sul proprio territorio. La Regione Lombardia, concluso il primo PRERP 2002 - 2004 (Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica), intende riproporre quest'anno, un nuovo PRERP che introduce misure di intervento più flessibili.
6. **le associazioni locali**. Nell'ottica di un maggior coinvolgimento della popolazione attraverso le sue forme rappresentative; applicando il principio di sussidiarietà orizzontale che sollecita una progettazione territoriale partendo "dal basso"; recependo le istanze raccolte dal mondo associativo e del volontariato, riteniamo utile un coinvolgimento attivo di queste realtà ad un percorso - tracciato dall'Amministrazione -, trasversale alle varie sfaccettature del problema abitativo, di approfondimento dei temi e degli spunti che questa ricerca ha dato, approfondendo l'analisi ma soprattutto confezionare una proposta progettuale da sottoporre e confrontare con le linee programmatiche della Amministrazione di Brembate di Sopra.