

Indagine di approfondimento sul tema abitativo

Comune di Prezezzo

Giugno 2005

premessa

Su indicazione del sindaco, degli assessori all'urbanistica e dei servizi sociali, dei componenti delle commissioni urbanistica e servizi sociale, lo sportello "Una Casa sull'Isola" ha svolto un'indagine territoriale preliminare con lo scopo di raccogliere informazioni relative ai bisogni abitativi, alle opportunità che il territorio offre, e alle possibili condizioni di raccordo tra i bisogni e le possibilità, nel tentativo di individuare delle linee strategiche e indirizzi a partire dai quali proporre **interventi di housing sociale**.

Per *housing sociale* si intende una 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 (cioè coinvolgendo pluralità di soggetti e coniugando diversi aspetti funzionali) volti a favorire l'offerta sul mercato pubblico e privato di alloggi in locazione a canone calmierato.

I nostri interlocutori privilegiati in questa prima fase di analisi sono stati gli operatori degli uffici comunali - dove abbiamo rilevato una doppia competenza tra assessorato ai servizi sociali e urbanistica relativamente al tema delle politiche abitative - le agenzie immobiliari, gli operatori sociali del distretto e il parroco.

Il documento si divide in 4 parti:

1. **il profilo territoriale e abitativo:** un quadro relativo alla dimensione demografica e alla situazione del quadro immobiliare;
2. **il quadro della domanda:** il bisogno di casa e le caratteristiche salienti;
3. **le opportunità territoriali:** una lettura del territorio in termini urbanistici e di sviluppo;
4. **considerazioni conclusive:** alcune strade percorribili.

Ulteriori dati, tabelle e grafici sono in **allegato**.

PROFILO TERRITORIALE E ABITATIVO

anagrafica

La popolazione residente a Prezezzo è in aumento: da 4.458 abitanti nel 1995, la popolazione è passata a 4.657 a fine 2004 con un aumento medio annuale del 0,4%. Nonostante l'incremento possa sembrare trascurabile, va considerato che esso è in parte dovuto all'**immigrazione** straniera, che attualmente rappresenta il 6,1% della popolazione: da 58 abitanti nel 1995 ora gli stranieri residenti sono 286, per un aumento medio annuale del 39,3%.

Un'altra caratteristica del Comune di Prezezzo è associata al peso crescente della **popolazione anziana**: 704 abitanti, pari al 15% della popolazione hanno più di 65 anni.

risorse private

Nel territorio dell'Isola, che comprende 24 comuni, hanno sede e/o operano ben **67 agenzie immobiliari**: questo è un indizio della presenza di un consistente mercato della compravendita (e in misura molto minore dell'affitto) di alloggi, edifici non residenziali, cascinali, terreni, ecc.

I prezzi del mercato immobiliare a Prezezzo sono piuttosto elevati: se una causa del fenomeno può essere la saturazione delle aree edificabili (attualmente sono in fase di esecuzione due piani di lottizzazione privata), un ulteriore fattore che rende 'ambita' Prezezzo come luogo dell'abitare può essere la prossimità a Bergamo e a Ponte San Pietro. Diversamente, in altri comuni dell'Isola come Bonate Sopra e Bonate Sotto,

Brembate Sopra, Terno d'Isola e Calusco d'Adda il mercato immobiliare (sia nuove che vecchie costruzioni) sembra avere costi più accessibili, offrendo maggiori possibilità a categorie economicamente deboli.

Le informazioni forniteci dagli agenti immobiliari segnalano comunque un mercato della proprietà dinamico - e spesso poco accessibile - sull'intero territorio dell'Isola, che si associa ad una limitazione di opportunità sul territorio di Presezzo.

A Presezzo sono in fase di realizzazione **due interventi privati** (i due piani di lottizzazione segnalati dall'ufficio tecnico comunale per i quali è già stata stipulata la convenzione) per la vendita di circa 40 alloggi ciascuno - uno in via Rossini in fase di ultimazione lavori e l'altro in via Milano (Residence 700) che verrà pronto l'anno prossimo.

Il valore di mercato di un alloggio di media dimensione varia tra i 90.000 € e i 150.000 € per il vecchio mentre per un appartamento trilocale in una tipologia unifamiliare di nuova costruzione, il prezzo si attesta attorno ai 180.000 € - 200.000 €.

Queste informazioni metterebbero in difetto le stime fornite dall'ufficio tecnico comunale, secondo il quale il costo (indicativo) delle nuove abitazioni va da 1.250 € a 1.400 € al mq e le aree edificabili sono valutate attorno ai 180€ al mq.

Il mercato dell'**affitto** si può definire inesistente. Le agenzie immobiliari che si occupano della locazione a Presezzo lo fanno in modo sporadico: da 1-2 alloggi al mese, a 1-2 all'anno, fino al disincentivo della locazione. Le agenzie segnalano comunque numerose domande, soprattutto da stranieri.

I costi del canone di locazione sono più alti rispetto alla media dei comuni del distretto e vanno dai 450€ mensili per un bilocale non arredato, fino ai 700 € mensili per un trilocale semiarredato (in via Gramsci).

Anche queste cifre colgono in difetto le stime fornite dall'ufficio tecnico comunale relative al canone di locazione sul libero mercato (50 – 60 € al mq/anno).

Per quanto riguarda il **patrimonio inutilizzato** i dati raccolti dalle agenzie immobiliari e dalle imprese di costruzione e di vendita, non sono completamente sovrapponibili con le statistiche raccolte dal tabulato fornito dall'ufficio ragioneria.

Dall'analisi dell'elenco, infatti, risulta che attualmente sul territorio comunale ci siano **244 unità edilizie libere** a destinazione residenziale così suddivise: 118 alloggi in ville mono o plurifamiliari, 46 appartamenti in condominio e 80 abitazioni situate in centro storico, cascina o cortile¹.

Di fronte ad un numero così elevato di alloggi liberi che apparentemente non intercettano la domanda, riteniamo di fare alcune ipotesi:

- una parte di alloggi possono essere occupati pur essendo dichiarati liberi;
- una parte possono essere in fase di conclusione lavori;
- una parte sono sul mercato della vendita e non passano attraverso le agenzie;
- le 80 abitazioni situate in centro storico, cascina o cortile non corrispondono ad altrettanti alloggi: probabilmente alcuni alloggi sono formati dalla somma di più unità edilizie, e probabilmente alcune di queste non sono completamente agibili.

Sarebbe utile un'ulteriore indagine di approfondimento per capire quanti di questi alloggi sono sfitti, liberi, in vendita, inagibili, occupati, ecc. e i motivi di questa consistente porzione di patrimonio non utilizzato.

I dati, seppur da verificare, ci indicano comunque che a Presezzo c'è un comparto consistente di offerta potenziale che ancora non raggiunge il mercato.

¹ Per la valutazione del numero di alloggi liberi sono state considerate le unità immobiliari cui corrisponde un'aliquota ICI del 7‰ contro l'aliquota ordinaria – pari al 5‰ – applicata agli alloggi in proprietà, in usufrutto o in affitto.

gli edifici di proprietà comunale

Palazzo Carrara: edificio ristrutturato negli anni 97/98 grazie ad un finanziamento a fondo perduto stanziato dalla Regione Lombardia di 1,7 miliardi di vecchie lire che ha coperto l'intero intervento di ristrutturazione per la realizzazione di 12 alloggi.

Attualmente sono liberi alcuni locali al piano terra e al primo piano (per complessivi di 700mq circa). È in progetto la realizzazione della sala consiliare e di un museo storico. La proprietà è comunale: la gestione degli alloggi è affidata all'ALER. La maggioranza delle assegnazioni sono state fatte a ristrutturazione avvenuta sulla base della graduatoria allora vigente favorendo l'inserimento di anziani: le ultime 2 assegnazioni risalgono al 2004/2005. Attualmente sono occupati 11 alloggi di cui 8 da immigrati e 3 da italiani; per motivi d'urgenza una assegnazione è avvenuta in deroga alla graduatoria ALER di Bergamo.

App.	P T				I P				II P			
mq	90	108	69	65	87	83	77	83	69	94	86	65

Locali	PT	IP
mq	288	250 ca

Appartamenti in vari condomini: il Comune ha progressivamente acquistato da privati negli ultimi 15 anni, 10 mini alloggi dislocati in 5 edifici classificati come edilizia residenziale pubblica.

Sono gestiti direttamente dal Comune e vengono assegnati sulla base della graduatoria, ad eccezione di un appartamento di via Vittorio Veneto, destinato agli obiettori.

App	I P via de Gasperi		P R via Tasso		P T p.zza Facheris		via Fantoni		P T e I P via V. Veneto	
mq	40	32	47	46	40	40	47	45	45	45

Il Comune è inoltre proprietario di un appartamento distribuito su due piani all'interno degli impianti sportivi, dell'ufficio postale sito all'interno del Palazzo Comunale, del consultorio ASL di via Montessori e del magazzino di 739 mq di via Roma.

altre informazioni

- non ci sono attualmente **aree disponibili di proprietà pubblica**, dismesse o di possibile acquisizione (aree residue 167, aree edificabili ancora libere, aree private con vincolo standard, cessioni, ecc.);
- non sono stati realizzati alloggi di edilizia convenzionata o sovvenzionata negli ultimi 3 anni;
- non sono stati venduti alloggi di proprietà comunale o dell'ALER attraverso il piano di vendita (L.560/93);
- non è mai stato applicato il canone concordato (L.431/98).

servizi e strutture di accoglienza presenti sul territorio

Il comune di Presezzo usufruisce, a livello sovracomunale, di strutture e servizi per l'emergenza abitativa: abbiamo pensato fosse utile per completare il quadro, riportarne l'elenco.

Struttura	Tipo di utenza	Attività
Fondo emergenza abitativa	Adulti e minori	Pronto intervento fino a due mesi presso strutture alberghiere, di comunità protette o di accoglienza Utilizzabile anche per anticipazione caparra canone affitto
	Adulti maschi italiani e stranieri	Accoglienze c/o Nuovo Albergo Popolare con progetto individualizzato per grave disagio in convenzione con l'Ambito Isola B.sca
Comunità Gilania - Brembate Sopra	Donne sole o con minori Detenute con progetto di reinserimento	Accoglienza
Centro Accoglienza Diaconia Calusco d'Adda	Adulti stranieri maschi	Accoglienza medio e lungo termine
Associazione Lule Onlus	Donne Minori femmine Entrambe con problemi legati allo sfruttamento.	Pronto intervento Prima Accoglienza Seconda Accoglienza e Reinserimento

i bisogni abitativi

Il bisogno abitativo di un territorio è spesso un fenomeno difficile da 'registrare', in quanto alcuni suoi elementi restano 'nascosti' alle rilevazioni. È importante considerare questi aspetti per ponderare le considerazioni sulla domanda di casa e definire le proposte di intervento sulla base delle caratteristiche reali della domanda.

Uno dei fenomeni di difficile rilevazione ad esempio è l'incidenza del costo della casa sul reddito (tasso di sforzo), che non emerge dai dati 'istituzionali' nonostante sia un fattore di disagio piuttosto diffuso e contribuisca significativamente a determinare la vulnerabilità di una parte di popolazione. Questa indagine si limita alla raccolta delle percezioni isolate di alcuni assistenti sociali del Comune. Alcuni dei nuclei interessati dal problema non possono accedere a sostegni pubblici (come il Fondo di Sostegno alla Locazione) poiché pagano una quota di affitto in nero (che, non risultando nel contratto, diminuisce il 'peso' effettivo dell'affitto sul reddito, impedendo l'accesso alle risorse).

Consapevoli della complessità del fenomeno - che richiederebbe ulteriori strumenti per un'analisi più approfondita - abbiamo analizzato la domanda abitativa sul territorio utilizzando tre indicatori:

- ✓ le richieste di carattere abitativo rilevate dai servizi sociali
- ✓ le domande di Fondo di Sostegno Affitto (FSA)
- ✓ la graduatoria di assegnazione alloggi Erp

le richieste di carattere abitativo presso i servizi sociali

I dati a nostra disposizione riguardano solo l'ultimo trimestre: da marzo a maggio 2005 i servizi sociali del Comune hanno raccolto 20 richieste: il fatto che in un comune di 4.600 abitanti in un solo trimestre un numero così elevato di persone si rivolgano ai servizi per problemi abitativi è un segnale significativo della domanda di casa. Se fossimo in grado di integrare questo dato con quello dei centri di ascolto e di altre 'antenne territoriali' del bisogno, probabilmente lo vedremmo crescere.

Le richieste riguardano prevalentemente la necessità di avere un **alloggio più economico**: sono 4 le situazioni che denunciano un affitto particolarmente oneroso, anche rispetto all'insufficienza delle condizioni igieniche dell'alloggio.

Le richieste provengono:

- 8 da famiglie immigrate con minori;
- 4 da persone sole (2 donne e 2 uomini immigrati);
- 5 da donne sole con minori (italiane e immigrate);
- 2 da famiglie in condizione di sfratto;
- 1 da famiglia in situazione di estrema povertà.

Non è stata raccolta nessuna richiesta che esprime una forma di bisogno abitativo da parte di persone anziane, mentre la maggioranza provengono da **persone straniere**, sia in famiglie con figli, sia persone sole.

Sono stati inoltre erogati contributi economici a due nuclei familiari che, di fronte a condizioni economiche precarie, devono sostenere il pagamento del mutuo per acquisto della casa che rappresenta un onere non sostenibile.

la graduatoria di accesso alle case di edilizia residenziale pubblica (erp)

L'ultima graduatoria pubblicata risale a settembre 2003 e raccoglie le richieste di assegnazione di alloggi di cittadini residenti a Presezzo o che hanno la sede del lavoro principale nel comune raccolte fino al 2002.

Delle 32 domande valide:

- ✓ 18 sono state inoltrate da **cittadini stranieri (56%)**, di cui 4 con sede di lavoro a Presezzo;
- ✓ 10 sono state inoltrate da **persone sole**
- ✓ 3 sono state inoltrate da persone sole con figlio
- ✓ 3 sono state inoltrate da persone anziane
- ✓ 2 sono state inoltrate da persone portatrici di handicap.

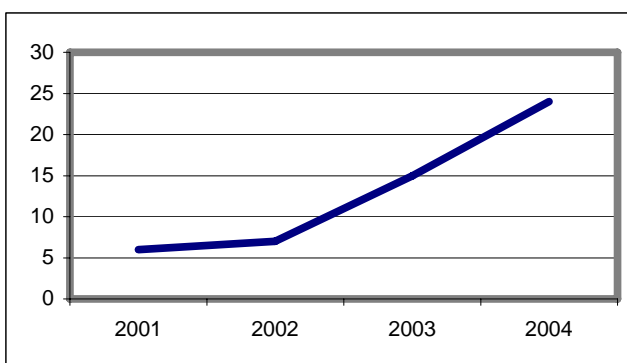
Inoltre, delle 32 richieste, 23 hanno inoltrato la domanda già dal 2001.

fondo sostegno affitti (FSA)

Innanzitutto la quantità: il Comune di Presezzo ha liquidato 52 richieste di contributo a sostegno dell'affitto oneroso negli ultimi 4 anni così suddivise: 6 nel 2001, 7 nel 2002, 15 nel 2003 e 24 nel 2004.

Il grafico evidenzia un aumento evidente negli ultimi 2 anni.

Le 52 domande si riferiscono a 33 famiglie, 19 delle quali hanno presentato la domanda e ottenuto il contributo **più volte**. Se questo strumento risponde efficacemente a situazioni economiche difficili, non ha la pretesa di risolvere nel tempo un problema abitativo, anzi introduce dei meccanismi di sussistenza che alterano il mercato dell'affitto e indirettamente beneficiano il proprietario dell'alloggio.



L'aumento delle domande è dovuto senz'altro alla maggiore diffusione e conoscenza di tale strumento: la tendenza non è al ribasso, sia per il progressivo peggioramento delle condizioni economiche delle famiglie, sia per l'allentamento della resistenza dei cittadini autoctoni a rivolgersi ai servizi sociali.

La percentuale di persone straniere che hanno usufruito del contributo è mediamente del 38% con delle oscillazioni significative durante i 4 anni.

Contributi FSA	2001	2002	2003	2004	TOTALE
n domande totali	6	7	15	24	52
domande persone straniere	3	2	4	11	20
proporzione stranieri/domande	50%	28%	27%	46%	38%

tipologie delle domande

Un affondo sulle caratteristiche riguardanti le tipologie delle domande, raccolte per categorie

Bandi e domande	Casi sociali	immigrati	Persone sole	≥ 76 anni	Famiglie con prole			disoccupati	Affitto ≥ € 4000	
					≥ 3 fg.	2 fg.	1 fg.			
2001	6	0	3	1	1	2	2	1	1	
2002	7	3	2	5	3	0	0	2	1	0
2003	15	6	4	7	4	0	1	3	1	3
2004	24	8	11	9	2	0	2	6	2	11
totali	52	17	20	22	10	1	5	13	5	15

Durante i 4 anni sono aumentate sensibilmente le domande in assoluto e quelle sociali, anche se quest'ultime sono proporzionalmente diminuite: è un dato che può essere letto come un aumento del

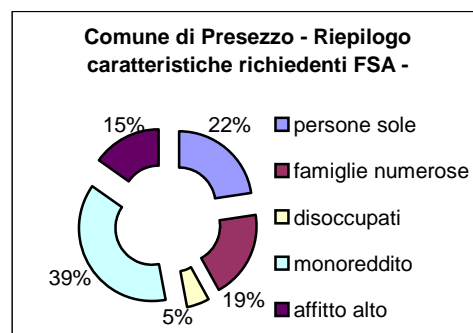
bisogno da parte di nuclei 'sani'. Questo fenomeno suggerisce interventi di gestione che portino i nuclei al raggiungimento di una posizione economica che consenta di sostenere il costo dell'affitto: un esempio sono i percorsi di 'accompagnamento al risparmio', anche gestiti da soggetti del privato sociale.

La grande maggioranza delle famiglie è monoreddito, da pensione o da lavoro: questa evidenzia che le situazioni vulnerabili o a rischio riguardano anche chi ha un lavoro stabile

L'affitto medio calcolato nei 4 bandi e rilevato dai contratti d'affitto, non appare particolarmente alto elevato (inferiore a 4000,00€), anche se risulta comunque diffusa la pratica di versare in nero una quota dell'affitto.

Altre considerazioni: sono poche le famiglie numerose con oltre due figli minori, mentre c'è una discreta presenza di nuclei con un solo componente.

Il grafico a lato



evidenzia in percentuale le caratteristiche socio-economiche dei partecipanti ai 4 bandi: ogni persona può corrispondere a più 'indicatori': ad esempio famiglia numerosa monoreddito con affitto alto. Questo non consente di avere un quadro preciso delle singole tipologie, ma quantifica le caratteristiche² dei richiedenti. Per le situazioni economicamente più svantaggiate, catalogate come casi sociali in situazione grave, la Regione ha previsto una compartecipazione economica del Comune, previa verifica dell'effettiva gravità. Nei quattro bandi tali domande sono state complessivamente 17, riferite a 11 famiglie di cui 7 straniere: le domande (e la conseguente quota del contributo a carico del Comune) è in aumento.

La percentuale straniera sul totale delle domande FSA aumenta quindi con l'aumentare della gravità della condizione economiche: dal 38% sulle richieste complessive, passa al 65% delle richieste provenienti dalle fasce economiche più deboli.

La tabella seguente riporta l'ammontare dei contributi suddivisi tra Regione e Comune.

	2001	2002	2003	2004	TOTALE
contributi regionali	7.361	10.513	15.164	24.000	57.038
contributi comunali	0	686	2.505	5.400	8.591
totale	7.361	11.199	17.669	29.400	65.629

In un raffronto tra i 24 comuni del distretto utilizzando le domande ammesse a finanziamento del bando FSA 2002 in rapporto alla popolazione residente, risulta che Prezezzo, si colloca nella media dei comuni del distretto (0,35%), dove la % più bassa spetta a Filago (0,07%) e la massima a Ponte San Pietro (0,74%).

² Per comprendere meglio la dimensione del bisogno, sarebbe utile approfondire la relazione tra reddito e numero di componenti familiari del nucleo: ad esempio un solo reddito in un nucleo familiare composto da una persona ha un impatto minore rispetto alla stessa condizione presente in un nucleo composto da più persone.

Premessa

L'analisi degli strumenti urbanistici e dei documenti di programmazione comunali ha portato all'emersione di alcune 'opportunità territoriali' in cui sembra aprirsi lo spazio per sviluppare operativamente le considerazioni sulla domanda e l'offerta abitativa a Presezzo.

In particolare un ambito che esprime una forte potenzialità: si tratta del **Piano Integrato di Intervento 1** (ex caserma Mojoli), in cui si ridefinirà l'intero assetto del Comune attraverso la realizzazione di un'area dedicata ai servizi alla collettività e alla persona. La questione abitativa intesa nella sua accezione di 'servizio' si colloca coerentemente con gli intenti progettuali espressi dall'Amministrazione rispetto all'area del PII.

PRG e strategia urbanistica

Il Piano Regolatore Generale di Presezzo, approvato nell'agosto del 1999, risulta ad oggi aver esaurito (secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico) le sue previsioni edificatorie. L'Amministrazione non ha previsto la redazione di un nuovo Piano né di varianti generali, preferendo orientare la propria azione verso la **ricomposizione dell'esistente e la riqualificazione dei comparti critici**.

Nel P.R.G. vigente sono previsti tre **Piani Attuativi**:

- P.L. "C4" di via Carpesegno, Piano di Lottizzazione di espansione residenziale di iniziativa privata, previsto nell'attuale P.R.G., non ancora attuato, in attesa di accordi tra lottizzanti .
- Piano di Recupero ? (palazzo ad archi di fronte al Municipio), di iniziativa privata ma di piccola entità (circa 3000 mc), non ancora attuato.
- Piano di Recupero di via Vittorio Veneto, ad iniziativa privata ma di piccola entità (circa 3000 mc), non ancora attuato.

Documento d'Inquadramento e P.I.I.

In una logica di intervento orientata alla riqualificazione urbanistica l'Amministrazione comunale ha introdotto i **Programmi Integrati di Intervento** previsti dalla Legge Regionale 12 aprile 1999, n. 9. Allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione, il Comune ha predisposto, ai sensi dell'art. 5 della stessa legge, il **Documento d'Inquadramento** per i Programmi Integrati di Intervento che verrà definitivamente approvato prima, o contestualmente, all'adozione del primo Programma Integrato. Il Documento di Inquadramento, proposto come linea guida per tutti gli operatori, ha lo scopo di definire gli obiettivi dell'Amministrazione in relazione alle nuove esigenze emergenti, in particolare in relazione ai recenti accordi sottoscritti con l'Agenzia del Demanio per l'acquisizione al patrimonio comunale dell'area centrale su cui insiste il fabbricato dell'ex caserma Moioli. Le attività di sviluppo e riordino nei vari comparti urbanistici che compongono i vari P.I.I. sono posti nel documento in diretta relazione con il recupero funzionale dell'area dell'ex caserma (che costituisce il P.I.I. n°1), verso la quale sono indirizzate risorse e priorità di intervento e la cui riqualificazione, in funzione della centralità e della rilevanza della zona, può produrre un effettivo incremento della qualità urbana.

Sono stati individuati 5 ambiti di attuazione dei Programmi:

- P.I.I. n. 1: Area centrale ex caserma Moioli e zona limitrofa (Piazza Giovanni XXIII/via Barca-Olimpia)
- P.I.I. n. 2: Area ubicata lungo il confine sud-est
(zona produttiva Ghiaie / vie Sarma – Ghiaie - S.P. 155).
- P.I.I. n. 3: Area ubicata sul confine Nord-Est
(zona I.T.C. Provinciale / vie Berizzi - Pascoli).
- P.I.I. n. 4: Area ubicata lungo il confine Nord-Ovest
(area Produttiva Marzole).
- P.I.I. n. 5: Area produttiva e di ristrutturazione urbanistica di via Baserghes /Giotto / Artigiani.

P.I.I. n. 1

Area centrale ex caserma Moioli e ambiti limitrofi di sviluppo – Piazza Giovanni XIII, Cascina Barca, via Olimpia

Per le tipologie di intervento previste e per il ruolo centrale che riveste all'interno del Documento di Inquadramento il P.I.I. n. 1 è quello più aderente alle finalità di housing sociale che l'Amministrazione intende perseguire.

Nel PRG vigente l'area dell'ex caserma Moioli è indicata come area Bs (area per servizi, verde, parcheggi e attrezzature collettive) dove sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a Piano Particolareggiato. L'area è soggetta a Piano Particolareggiato con il 70% della superficie territoriale dell'area per servizi, verde, parcheggi e attrezzature collettive, il 25% di direzionale ed il 5% di commerciale, nel limite massimo complessivo dell'indice di fabbricabilità territoriale di 2mc/mq e con altezza massima di 13 mt.

Nel P.I.I. n.1 all'area dell'ex caserma Moioli sono state accorpate le zone immediatamente adiacenti il confine est ed è stata ridefinito l'intero comparto secondo quattro ambiti che riprendono quelli già considerati nel PRG vigente:

- I. Ambito per attrezzature pubbliche acquisite dal comune ex legge 579/93.
- II. Ambito per valorizzazione ex legge 410/01 – Destinazione residenziale commerciale.
- III. Ambito di ricomposizione ambientale e recupero Cascina Barca.
- IV. Ambito soggetto a ristrutturazione urbanistica per rilocalizzazione funzioni da produttiva a residenziale - Via Olimpia e zona Br. 3 di P.R.G.

Gli ambiti I e II, sui quali insiste l'edificio della ex caserma, rispondono meglio alle esigenze di casa espresse dal Comune. Per l'acquisizione dell'area nel 2004 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra l'Amministrazione Comunale e l'Agenzia del Demanio che prevede la valorizzazione dell'immobile, su **un'area di circa 31.000 mq** con diversi edifici **per circa mc 77.000**. Una volta definito l'Accordo con il Comune, l'Agenzia del Demanio, per il Ministero dell'Economia e delle Finanze, avvierà il procedimento di valorizzazione e successiva vendita ai privati (mediante asta pubblica) di circa 10.000 mq, in fregio a via Monte Grappa, e di un capannone contiguo di superficie circa 1.200 mq comprese le relative pertinenze. Gli immobili valorizzati con vendita ai privati prevedranno destinazioni prevalentemente residenziali per l'area su via Montegrappa, e commerciali per il capannone e relative pertinenze. La quota spettante al Comune di Presezzo per effetto delle operazioni di valorizzazione è pari al 15 % calcolato sul valore dei beni determinato dall'agenzia del demanio come base d'asta per la loro vendita ai privati.

- **Ambito I** - Area per strutture pubbliche, di uso pubblico o di interesse collettivo di acquisizione al patrimonio comunale ai sensi della legge 579/93 su complessivi **19.000 m.q. di s.t.** (vedi dettaglio nel Documento di Inquadramento);

- **Ambito II** - Zona da valorizzare ai sensi della legge 410/00, soggetta a P.L. residenziale –commerciale convenzionato su complessivi **12.000 di s.t., di cui 10.000 mq di s.f. con 12.000 mc residenziali edificabili destinati a Piano di Lottizzazione convenzionato** e 2.000 mq a destinazione commerciale. (vedi dettaglio nel Documento di Inquadramento);

Ambito IV – Area soggetta a **Ristrutturazione Urbanistica** con Piano Attuativo unitario, ubicata, nel P.R.G. vigente, in **zona Br3**.

Altri Piani Integrati di Intervento prevedono la realizzazione di residenza e attività commerciali e terziarie attraverso interventi di iniziativa privata che comunque, in particolare nel caso del P.I.I. n. 3, che prevede la partecipazione di un ente pubblico territoriale quale la Provincia di Bergamo, assegnano un ruolo centrale di gestione e costruzione di accordi e convenzioni al Comune:

P.I.I. n. 3

Area ubicata sul confine Nord-Est - zona I.T.C.:

In questo ambito d'intervento l'Amministrazione Comunale ha vincolato, su indicazione della Provincia di Bergamo, alcune aree, da destinare a urbanizzazione secondaria, non ancora espropriate (ne aveva precedentemente espropriate una piccola parte), facendosi promotrice di un processo di perequazione con le aree limitrofe della zona (porzione meridionale dell'area interessata dal P.I.I.), ora a destinazione agricola ma edificabili tramite P.L. convenzionato nell'ottica di attuazione del P.I.I. n. 3 (cessione aree a standard).

P.I.I. n. 5

Via Baserghè, Giotto, Artigiani

Sul comparto sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedono (come già indicato nel PRG vigente attraverso un Piano di Recupero) la trasformazione dell'area da produttiva/artigianale, per la quale è già stata effettuata una variante di destinazione d'uso, a residenziale e terziaria (aree Br – totalmente o parzialmente edificate, a destinazione parzialmente o esclusivamente residenziali).

L'Amministrazione, per favorire la dismissione delle attività produttive presenti e il suo recupero in termini residenziali, **ha promosso un incentivo volumetrico**. Nel futuro prossimo non sembra comunque prevedibile il trasferimento in altra sede delle attività insediate (secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico attualmente non esistono comunque aree o immobili disponibili a destinazione produttiva).

Strumenti

Tra la documentazione da produrre a corredo delle proposte di Programma Integrato di Intervento è indicata la **Convenzione di attuazione**, che deve prevedere l'impegno dell'Amministrazione ad impiegare le somme previste per la monetizzazione delle aree a standard per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e **servizi pubblici**.

Accordi esistenti, gestione degli oneri di urbanizzazione, Piano dei Servizi

- Non esistono (attualmente o in prospettiva) iniziative connesse alla casa, eventuali **accordi** con operatori privati, costruttori, altre imprese, per far fronte alla domanda abitativa.
- Gli **oneri di urbanizzazione** vengono destinati alla realizzazione di opere pubbliche e di urbanizzazione e a standard urbanistici, non all'edilizia sociale.
- Il Comune non ha in corso l'elaborazione del **Piano dei Servizi**, in attesa delle circolari esplicative sulla legge regionale di governo del territorio (L.R. n.12/2005).

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

A Presezzo ci sono le case ma mancano le 'porte'.

- Manca una porta per poter entrare in una casa ad un prezzo sostenibile per molte famiglie;
- Manca una porta per poter avere accesso ad un alloggio pubblico in assegnazione;
- Manca una porta per accedere ad una sistemazione abitativa per periodi brevi.

La domanda di casa a Presezzo è significativa:

- la richiesta di sostegno percepita dai servizi sociali risulta sempre più legata a quella della casa che, in conseguenza degli alti costi, rende significativa la domanda proveniente dai cittadini italiani che si affianca a quella già consistente dei cittadini stranieri;
- a fronte di una scarsa produzione di nuova offerta di alloggi Erp la domanda di alloggi pubblici aumenta negli anni e, al ripresentarsi delle domande non soddisfatte, si aggiungono i nuovi bisogni;
- i dati ricavati dalle richieste di sostegno all'affitto (FSA) mettono in guardia sull'aumento del tasso di sforzo, del conseguente impoverimento delle famiglie e del rischio di scivolamento verso situazione più critiche di chi vive attualmente in condizioni di vulnerabilità.

Presezzo si colloca in un contesto generalizzato di riduzione della disponibilità di suoli edificabili da una parte e evidente risulta la tendenza alla proprietà dall'altra: questo porta alla compressione del mercato dell'affitto, determinando un innalzamento dei canoni di locazione che, rispetto alla media provinciale risultano decisamente elevati.

Se il mercato privato non offre possibilità di soddisfare la domanda abitativa delle fasce più deboli, il patrimonio pubblico disponibile è insufficiente per fronteggiare la crescita continua del bisogno.

In questo quadro l'Amministrazione ha rilevato la problematicità della condizione di chi abita nel patrimonio Erp e la difficoltà di gestione attraverso modelli di intervento tradizionali. Si apre quindi la possibilità sia di ripensare le forme di gestione (verso risposte più attente ai problemi emergenti e gli aspetti di multidimensionalità degli stessi), sia di costruire nuove opportunità che consentano la definizione di soluzioni innovative in grado di soddisfare i nuovi bisogni.

Emerge un'importante **presenza di alloggi che vengono dichiarati liberi** sui quali sembra opportuno avviare una riflessione che cerchi di cogliere quali ostacoli impediscono la circolazione sul libero mercato.

In prima analisi possono emergere alcune questioni che sarebbe utile considerare:

- se è opportuno (e attraverso quali strumenti) e possibile avviare una ricognizione puntuale degli alloggi privati attualmente liberi e quali cause determinano il loro mancato utilizzo;
- se gli alloggi sono destinati al mercato della vendita, quali leve si possono muovere per facilitare l'affitto;
- se sono sfitti, quali proposte può formulare il Comune per interessare i proprietari ad affittarli a canoni accessibili;
- in questo caso su quale quota si rende necessario avviare interventi di ristrutturazione;
- quali forme di accordo con il privato e quali strumenti il Comune può incentivare per promuovere per convogliare gli interessi pubblici e privati;
- quale ruolo può svolgere il terzo settore e il volontariato nella mediazione tra domanda e offerta.

Minore è il margine di manovra, più accurati devono essere gli strumenti per intercettare le opportunità.

I **Piani Integrati di Intervento** possono costituire gli spazi in cui sviluppare operativamente un intervento di risposta al bisogno emergente: dei PII proposti attraverso il Documento di Inquadramento del Comune di Presezzo l'ambito 1 del PII n. 1 (denominato 'ex caserma Mojoli') sembra il più coerente con la riflessione avviata. Esso assume un ruolo urbanistico centrale: attraverso il ridisegno dell'assetto complessivo del paese – anche attraverso un nuovo asse – e l'insediamento di nuovi servizi e infrastrutture. Queste aree hanno come destinazione d'uso strutture pubbliche, di uso pubblico o di interesse collettivo e questo costituisce un'interessante possibilità per ripensare i servizi comunali in un'ottica complessiva in cui la casa svolge un ruolo centrale.

L'ipotesi di realizzazione di un centro sociosanitario con alloggi protetti per anziani risponde ad un bisogno rilevato sul territorio e offre un importante servizio a carattere sovralocale. La domanda analizzata però esprime anche un disagio diverso e una richiesta più articolata:

- alloggi in affitto ad un canone sociale (in percentuale sull'equo canone a secondo del reddito) per le famiglie numerose e monoreddito, gli anziani, e i casi sociali;
- alloggi in affitto a canone moderato (54 €/mq annuo) per persone sole o con i figli a carico, la coppia o il giovane che, investendo nel lavoro o nella formazione professionale, non intendono investire nella casa, ecc.
- eventuali alloggi temporanei: la mobilità lavorativa da un lato, ma soprattutto i percorsi di presa in carico socio assistenziali, richiedono entrambi la disponibilità di situazioni alloggiative transitorie. La disponibilità di uno spazio per abitare, collegato ad un progetto di inserimento sociale, di autonomia abitativa, di accompagnamento lavorativo, è spesso una condizione importante per il buon esito di una presa in carico.

Un'indicazione rispetto alle modalità di intervento di riferisce al possibile utilizzo di **aree di proprietà pubblica o aree standard** (o una quota di esse) destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per realizzare alloggi di edilizia residenziale pubblica sostenuti da progetti gestionali innovativi. Tale deroga al PRG è già possibile per i comuni a fabbisogno abitativo elevato e acuto come stabilito dall'emendamento al PDL 475 come modifica alla L.R. 1/2000 della Regione Lombardia.

L'*eterogeneità dei bisogni rilevati* e l'occasione che offre **lo spazio dell'area ex caserma Mojoli**, suggeriscono di avviare un percorso progettuale aperto verso la definizione partecipata di finalità e obiettivi, individuando punti di interesse congiunto verso i quali far convergere le azioni per poi intravedere il percorso di fattibilità del progetto così formulato. Il lavoro di progettazione svolge una funzione di progressivo lavoro di aggiustamento delle azioni sulla base della valutazione della sostenibilità degli obiettivi definiti rispetto alle risorse attivate o attivabili e viceversa. Si tratta progetti segnati da un livello di complessità non comune che solitamente tendono ad assorbire una quota significativa di risorse pubbliche data la dispersione e la forte settorializzazione.

A tal fine potrebbe essere conveniente avviare un confronto con le realtà locali, le agenzie del distretto e altri operatori esterni per raccogliere i bisogni, le richieste, le intenzioni, ricercare canali di finanziamento; coinvolgere nuovi attori, contattare la Regione Lombardia, al fine di avviare un percorso di costruzione di un modello di intervento pubblico/privato sostenibile finanziariamente, con un progetto gestionale condiviso.

La diversità dei soggetti che potrebbero essere coinvolti (operatori privati, associazioni, parrocchia, enti pubblici, terzo settore), richiede l'attivazione di una rete articolata e un'attenzione alle modalità di gestione delle forme di progettazione partecipata.

Si segnalano di seguito alcune possibilità che, a carattere locale, alla possibilità di attivare **canali di cofinanziamento** e stimolare la **coprogettazione** al fine di strutture abitative a carattere sociale e segnaliamo alcune opportunità.

Il bando aperto della Fondazione Cariplo "Costruire e rafforzare l'autonomia abitativa dei soggetti deboli" ha un budget disponibile di 2,5 milioni di euro per il cofinanziamento fino al 50% di strutture residenziali temporanee.

La Fondazione Cariplo sta inoltre lavorando al progetto di Housing Sociale per realizzare nei prossimi anni 1.000 alloggi sul territorio lombardo da dare in locazione ad un canone parametrato a quello moderato a famiglie monoreddito, anziani, stranieri e studenti. Alla Fondazione Housing Sociale partecipano partners pubblici e privati.

Per maggiori informazioni: www.fondazionecariplo.it

Il Programma annuale 2005 di attuazione del PRERP 2002-2004 della Regione Lombardia ha emesso tutti i bandi previsti per quest'anno; quelli ancora aperti sono i seguenti:

- | | |
|---|----------------------------|
| - Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale | aperto |
| - Locazione Temporanea 2005 - | scadenza 16 settembre 2005 |
| - Locazione Studenti | scadenza 16 settembre 2005 |
| - Contributi acquisto 1° casa - 5° bando | chiusura 30 giugno 2005 |
| - FSA - Sportello Affitto - 6° bando | scadenza 21 ottobre 2005 |

Il Programma annuale della Regione Lombardia inserisce e avvia nel 2005 alcuni provvedimenti innovativi, come la Fondazione Lombardia per la casa – Fondo dei Fondi che intende sperimentare strumenti di finanza innovativa per mettere a disposizione immobili in locazione a canone moderato.

Il Programma 2005 prevede inoltre di finanziare con eventuali residui dai bandi 2004 o altri fondi, misure specifiche riferite a "potenziali occasioni positive di edilizia residenziale pubblica".

E' comunque prevedibile che l'anno prossimo verrà redatto un nuovo Programma Regionale con nuovi bandi di cofinanziamento per differenti interventi di Erp.

Per maggiori informazioni: www.casa.regione.lombardia.it

Attualmente non sembrano esserci finanziamenti della Regione Lombardia per strutture residenziali rivolte a categorie particolari quali per esempio gli anziani

Per maggiori informazioni: www.famiglia.regione.lombardia.it

La Fondazione della Comunità Bergamasca, infine, emette periodicamente bandi per il cofinanziamento di interventi vari.

Per maggiori informazioni: www.fondazionebergamo.it

Una Casa sull'Isola giugno 2005