

Una Lettera dall'Isola

Newsletter N.4



a cura dello sportello di housing sociale

Una Casa sull'Isola

con sede in via Brede 4 – 24040 Suisio (Bg)

tel & fax 035 4933354

cel 339/1017029

mail casasullisola@tiscali.it

Lo sportello **Una Casa sull'Isola** è un servizio promosso e finanziato dal Piano di Zona (ex lege 328/00) dell'Isola bergamasca e della bassa Val San Martino per la promozione di politiche abitative volte a facilitare l'accesso alla casa, favorendo la coesione sociale del territorio

L'oscar ai Comuni e agli abitanti

Con il numero 4 della newsletter riparte nel 2006 l'attività informativa dello sportello Una casa sull'isola.

Questa edizione affronta il tema, trasversale negli articoli, delle **politiche abitative**, non quelle consolidate negli anni nelle "case popolari" ma quelle che credono sia possibile rispondere ai bisogni abitativi con risposte innovative e coraggiose, quelle che individuano nuovi scenari possibili, che prevedono una pluralità di registi, che hanno come **attori protagonisti i Comuni e i beneficiari**.

Primo Piano

L'unico bando regionale tuttora aperto riguarda la misura dell'**autocostruzione** che, per quanto da sempre applicata in forma privata, viene proposta dalla Regione Lombardia come sperimentazione all'interno delle politiche abitative, sulla base di esperienze simili in altre regioni italiane.

La proposta ci ha incuriosito parecchio e proprio per questo abbiamo voluto capire di più e raccogliere informazioni su come è stato possibile realizzare alloggi di qualità attraverso una **reale partecipazione** dei beneficiari.

Alisei ong è uno dei pochi, se non l'unico promotore in Italia di questa iniziativa e volentieri abbiamo ascoltato le loro esperienze e altrettanto volentieri vogliamo riportarle non solo come informazione tecnica, ma quale elemento di riflessione più ampia che ci porta a riflettere su temi più ampi, come quello della **partecipazione attiva**, dell'**integrazione culturale** fondata su una concreta **collaborazione** che circola nelle due direzioni, di **nuove forme dell'abitare** che esprimono soprattutto legami sociali, vivere e condividere un territorio e parteciparne al suo sviluppo.

Grazie per l'attenzione e arrivederci alla prossima!

Indice

Le politiche abitative regionali.....	2
L'autocostruzione l'unione fa la forza.....	2
I numeri dell'autocostruzione.....	4
Bando regionale autocostruzione.....	4
La scheda di una Casa sull'Isola	5

Le politiche abitative regionali

Dalle comunicazioni in Giunta dell'assessore regionale Borghini sul nuovo programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica, riprendo alcune definizioni sui nuovi strumenti che si intende implementare e che permetteranno ai Comuni di sviluppare le proprie politiche abitative attraverso la realizzazione di alloggi a carattere sociale.

Innanzitutto si passerà dai bandi alla negoziazione, aprendo una dimensione più flessibile di confronto tra l'Ente locale e la Regione, introducendo elementi di condivisione e di prossimità alle esigenze e alle risorse di ogni singolo Comune, pur piccolo che sia.

L'utilizzo di nuove modalità di programmazione permetterà di concentrarsi sul soddisfacimento delle nuove tipologie di bisogno così come emerge dalle programmazioni territoriali; si passerà quindi dal bando al programma, dal finanziamento dell'opera alla definizione di un progetto complessivo, dal controllo formale all'accompagnamento dei soggetti proponenti.

In estrema sintesi, gli Accordi Quadro favoriranno:

- la **collaborazione** tra diversi livelli istituzionali;
- le **aggregazioni** di più Comuni per la presentazione del programma;
- la **partecipazione** al programma di più soggetti, pubblici e privati;
- l'**integrazione** dell'intervento con i Servizi territoriali e con i soggetti no profit;
- la **sperimentazione** di nuove forme alloggiative.

Raccogliamo queste **5 parole chiave** per riproporle ai Comuni dell'Isola i quali, nell'Assemblea dei Sindaci del 29/11/2005 hanno già espresso interesse per la realizzazione di un **progetto di housing sociale a valenza sovracomunale**.



Lo sportello Una Casa sull'Isola raccoglie queste intenzioni e si fa promotore per la **costruzione nel territorio dell'Isola di un progetto diffuso** (pochi alloggi in più comuni) che **integri** al suo interno le linee programmatiche del Piano di Zona, che preveda la **collaborazione** tra i vari uffici dei comuni in forma **aggregata**, che coinvolga più soggetti (pubblici privati e privato sociale) nella **partecipazione** al progetto e intenda **sperimentare** modalità di assegnazione e di gestione con caratteristiche innovative e più prossime alle esigenze dei singoli Comuni.

Vorremmo riuscire ad **"imbastire" una proposta** e a **studiare un modello di fattibilità** da sottoporre, in via preliminare, alla Regione Lombardia e a tal proposito stiamo sondando gli interessi e le sensibilità per poter raccogliere la disponibilità, in via preventiva, di risorse (aree o immobili da destinare all'edilizia sociale).

Diego Salvi

L'autocostruzione: l'unione fa la differenza

Avendo avuto l'occasione di ascoltare dal vivo le esperienze di Alisei ong in due incontri tenutisi a Milano sul tema dell'autocostruzione vorremmo riportare alcune informazioni e spunti di questa interessante iniziativa.



L'autocostruzione non è una novità: da sempre l'uomo si è occupato della realizzazione della sua abitazione in forma diretta e partecipativa; Alisei è riuscito in Italia a dare una sistematizzazione a questa modalità costruttiva attraverso una serie articolata di azioni:

- con la **Regione Lombardia**, nella definizione dei bandi, introducendo così l'autocostruzione come una misura possibile all'interno delle politiche abitative regionali;
- con i **4 Comuni lombardi** che hanno partecipato ai primi bandi regionali (Paderno Dugnano, Trezzo d'Adda, Pieve Emanuele e Besana in Brianza) per la consulenza e la progettazione necessaria alla costruzione dell'iniziativa.

L'intervento di autocostruzione comporta sia aspetti legati alla **creazione delle opportunità**, cioè l'individuazione di un Comune interessato all'iniziativa e disposto a mettere a disposizione un'area ad un prezzo contenuto e ad attivarsi per la raccolta e la selezione delle domande, sia aspetti legati all'**operatività**, cioè alla formazione dei gruppi di autocostruttori, alla progettazione strutturale, al supporto tecnico, al sostegno sociale, alla direzione dei lavori.

"Autocostruire significa avviare processi di produzione dell'habitat che vedono come protagonista l'abitante e che sviluppano pratiche di organizzazione rivolte alla costruzione collettiva, alla formazione tecnica, all'integrazione sociale e all'autosviluppo, attraverso la partecipazione di un gruppo di soci.

La metodologia si fonda sul lavoro dei futuri proprietari; uomini e donne che durante il tempo libero, nei fine settimana, durante le feste e nei periodi di ferie si trasformano in muratori, carpentieri, idraulici, elettricisti e falegnami sotto l'attenta e costante guida di esperti; con l'appoggio delle amministrazioni locali (messa a disposizione di terreni edificabili, gestione dei bandi locali), delle organizzazioni territoriali, oltre che una mirata facilitazione a credito".

Per avere un'idea di come si costruisce un progetto di autocostruzione riportiamo, in estrema sintesi, le fasi di realizzazione del progetto:

- il Comune, titolare dell'iniziativa, **promuove il progetto** (in convenzione con Alisei o altro partner) e definisce la localizzazione, il numero di alloggi, la tipologia edilizia, il piano economico e attuativo, ...;
- si attiva la **richiesta di cofinanziamento** (nel bando attualmente aperto della Regione Lombardia, il finanziamento è del 20% del costo convenzionale per dieci anni con restituzione del capitale al decimo anno senza interessi);
- viene avviata la **campagna di comunicazione** sociale sul territorio comunale attraverso materiale informativo, assemblee pubbliche, sportello informativo, ...;
- si procede alla **progettazione preliminare** e al rilascio della concessione edilizia;
- si stipula la convenzione con l'istituto di credito per la concessione dei mutui;
- si raccolgono le **domande**, si individuano e si selezionano i **beneficiari**;
- si procede alla **creazione delle cooperative edilizie**;
- si svolgono **percorsi formativi** per i gruppi beneficiari per l'acquisizione di competenze tecniche;
- con l'apertura dei cantieri si avvia la **fase costruttiva** degli alloggi;
- viene fatto il **sorteggio per l'assegnazione** degli alloggi e ci si avvia al completamento dell'opera;
- solo quando gli alloggi vengono abitati inizia l'**impegno finanziario** da parte degli **autocostruttori**.



Nel fase di costruzione, i **beneficiari**, cioè gli autocostruttori, **partecipano**, affiancati da 4 tutor (architetto, elettricista, muratore e idraulico), **a tutte le fasi della realizzazione** degli alloggi, ad eccezione dell'intonacatura e della posa dei pavimenti.

Il gruppo è affiancato anche da un **mediatore sociale** che ha il compito di gestire le dinamiche di gruppo, prevenire e gestire i conflitti, potenziare lo spirito mutualistico.

Il progetto introduce elementi innovativi non solo riguardo alla partecipazione diretta dei beneficiari, ma anche sullo **studio e sull'applicazione di materiali e tecniche costruttive adeguate**: per la costruzione sono stati scelti materiali edili e metodologie costruttive con criteri di:

- **economicità**, cioè una realizzazione di qualità a costi ridotti;
- **sicurezza**, favorire il lavoro degli autocostruttori all'interno di margini maggiori di sicurezza sul cantiere;
- **semplificazione** costruttiva, attraverso l'uso di tecnologie appropriate per un processo edilizio autogestito, come alcune tecniche di costruzione a secco e l'utilizzo di materiali di facile applicazione.

Alcune cifre spicciole: in questo modo è possibile realizzare alloggi di qualità da destinare alla locazione per i primi 10 anni con diritto di riscatto alla scadenza del decimo anno ad un **canone d'affitto di circa 300€** (per un alloggio di 89 mq), quota sufficiente per restituire il cofinanziamento regionale. Il riscatto della proprietà al decimo anno avviene sulla quota rimanente di circa 70.000€.



Infine il valore aggiunto di questa iniziativa scaturisce dal fatto che un gruppo di cittadini, anche di nazionalità differente, decide di **condividere un progetto comune sulla propria casa** fin dalle sue fondamenta, lavorando fianco a fianco nella sua costruzione, creando nel contempo le basi per **l'autorealizzazione di una comunità**, dove abitare significa soprattutto creare legami sociali, vivere e condividere un territorio e parteciparne al suo sviluppo.

Per ulteriori informazioni: www.alisei.org

Diego Salvi

Il Logo di Alisei presente in questo articolo proviene dal sito www.alisei.org

Le immagini fotografiche "Foto Faidutti" dal sito dedicato al progetto autocostruzione da Alisei: www.autocostruzione.net

I Numeri dell'autocostruzione

I processi di autocostruzione sono caratterizzati dal coinvolgimento diretto degli abitanti nella costruzione del proprio habitat; ed è proprio la centralità assunta dalle popolazioni beneficiarie a suggerire una più approfondita analisi delle famiglie selezionate dai 4 comuni lombardi coinvolti (Paderno Dugnano, Trezzo d'Adda, Pieve Emanuele e Besana in Brianza).

Anche se il numero dei soggetti rilevati (sono **77 i nuclei familiari coinvolti**) non può essere considerato statisticamente rilevante, esso appare fortemente indicativo per comprendere alcune linee fondamentali su come questa iniziativa risponde al disagio abitativo.

I dati relativi all'età dei partecipanti chiariscono subito come il target principale riguarda soprattutto gli individui più giovani e palesa la difficoltà di affermare la propria indipendenza dalla famiglia, infatti il **48% degli autocostruttori risulta compreso tra i 23 e i 36 anni**.

L'aspetto più significativo riguarda la nazionalità dei soggetti coinvolti: il **74% è di origine italiana**. Tali proporzioni confermano che il problema abitativo non è solo ascrivibile alla condizione di immigrato e che la risposta data dai progetti di autocostruzione interessa i cittadini italiani. L'altra comunità più numerosa è quella nord-africana, pari al 14%.

Per capire come tale pratica affronta in maniera efficiente il problema abitativo del territorio è utile soffermarsi su due dati relativi alla situazione abitativa delle famiglie interessate:

- il **44% è in lista di attesa per un'assegnazione di un alloggio Erp**
- il **19% vive in condizioni di disagio abitativo**

Per questi nuclei familiari l'autocostruzione rappresenta una concreta risposta al loro disagio, e rende possibile lo sviluppo di progetto di vita anche attraverso la ricerca di una stabilità abitativa (il 68% di chi ha aderito a tale iniziativa è sposato).

Stefano Rossoni

Bando Regionale Autocostruzione

Il terzo bando regionale "Autocostruzione in affitto" si propone di sperimentare nuove soluzioni di realizzazioni di alloggi che prevedano la collaborazione nelle diverse fasi realizzative dei futuri destinatari al fine di promuovere sia nuove modalità attuative degli interventi sia un senso di responsabilità e cura degli alloggi da parte dell'utenza

Comuni Interessati	Tutti i Comuni lombardi
Finalità e caratteristiche dell'intervento	Promuovere una nuova modalità di realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica attraverso la collaborazione diretta dei futuri assegnatari degli alloggi all'intero processo di attuazione dell'intervento. La durata minima di locazione è dieci anni con proprietà differita.
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione diretta da parte del Comune; ▪ Convenzionamento con soggetti pubblici e/o privati, anche non istituzionalmente operanti nell'e.r.s., finalizzato a promuovere il loro coinvolgimento nella definizione di progetti anche attraverso l'apporto di aree, immobili e/o risorse detenute dai soggetti stessi; Avvalimento dell'ALER territorialmente competente; l'ALER potrà agire in proprio o in partenariato con altri soggetti pubblici e/o privati.
Gli interventi	Gli interventi di nuova costruzione o di recupero devono riguardare almeno 10 alloggi; il tempo massimo di realizzazione è di 36 mesi. Sono ammessi sia interventi conformi sia non conformi alla strumentazione urbanistica vigente.
Caratteristiche delle iniziative	Qualora la proposta richiedesse variante urbanistica, è possibile ricorrere alla procedura di approvazione con Accordo di Programma promosso o dal Comune stesso e da Regione Lombardia.
Scadenza del bando	Intervento con conformità urbanistica: 28 aprile 2006 oppure 31 luglio 2006 Intervento non conforme alla strumentazione urbanistica: 31 luglio 2006
Risorse e cofinanziamento regionali	Sono a disposizione Euro 2.000.000,00= Il finanziamento regionale è pari al 20% del costo convenzionale paria a €/mq. 1.160,00 per i comuni con una popolazione minore di 20.000 abitanti
Informazioni	Sito internet: www.casa.regione.lombardia.it Referenti regionali: Stefano Landoni: 02/676582882 -Elisa Benacoli: 02/67652881

Una Casa sull'Isola

Lo sportello di secondo livello sul tema dell'housing sociale



finalità	<ul style="list-style-type: none"> - Promozione di politiche abitative volte a facilitare l'accesso alla casa, per favorire la coesione sociale del territorio - Accrescimento e valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica - Emersione dell'offerta potenziale di abitazioni in affitto disponibili sul libero mercato - Coinvolgimento del terzo settore nell'individuazione di alloggi e nella loro gestione immobiliare e sociale
al servizio di	<ul style="list-style-type: none"> - Enti locali - Operatori privati - Associazioni di volontariato - Organismi del terzo settore
servizi offerti	<ul style="list-style-type: none"> - Analisi quantitativa e qualitativa della domanda e dei bisogni di casa - Ricerca delle risorse disponibili e dei possibili interlocutori - Intermediazione tra domanda e offerta di alloggi in affitto - Accompagnamento nella definizione di convenzioni e contratti - Iniziative volte a incentivare la locazione di alloggi sfitti - Eventi di sensibilizzazione sul tema dei bisogni e delle politiche abitative
strumenti possibili	<ul style="list-style-type: none"> - Programmi urbanistici finalizzati al reperimento di alloggi in locazione - Bandi regionali di cofinanziamento per interventi di edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale e moderato - Facilitazioni fiscali a sostegno dei contratti di affitto a canone convenzionato - Assicurazioni e garanzie contro i rischi locativi - Accordi di programma per rispondere al bisogno abitativo di persone in situazione di marginalità sociale
<p>Lo sportello ha sede presso la Casa della Carità a Suisio, in via Brede 4. Per contattarci il numero di telefono e fax è: 035/4933354 – cell. 339/1017029 E mail casasullisola@tiscali.it</p>	

Contattaci per qualunque parere, critica, suggerimento riguardo la newsletter o per ricevere ulteriori informazioni.

Per cancellare la propria registrazione a questa newsletter invia una mail al link sopra riportato (specificando all'oggetto CANCELLAZIONE).