

# Una Lettera dall'Isola

Newsletter N.6



a cura del progetto di housing sociale

**Una Casa sull'Isola**

**Azienda Speciale Consortile  
Isola Bergamasca e Bassa Val San Martino  
Via Garibaldi, 15  
24040 Bonate Sotto (Bg)  
tel e fax: 035/4991278**

Lo sportello Una Casa sull'Isola è un servizio promosso e finanziato dal Piano di Zona (ex legge 328/00) dell'Isola bergamasca e della bassa Val San Martino per la promozione di politiche abitative volte a facilitare l'accesso alla casa di persone in situazione di vulnerabilità e disagio abitativo.

## Per gli addetti ai lavori

Due novità arrivano dalla Regione Lombardia per quanto riguarda le politiche abitative per l'edilizia residenziale pubblica.

### la prima

Sono state approvate dal Consiglio Regionale e sono entrate in vigore dal 13/4/06, le modifiche al regolamento regionale n.1/04 per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

### la seconda

E' stato approvato dalla Giunta regionale in data 27/6/06 il Piano d'attuazione del PRERP (Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica) 2006 - 2008, Programma che ora deve ottenere l'approvazione del Consiglio regionale.

Due procedimenti significativi, il primo che introduce margini di flessibilità nei criteri di assegnazione e gestione degli alloggi, il secondo che stanziava 410 milioni di euro per i prossimi 3 anni sull'edilizia residenziale pubblica, ma che purtroppo sono significativi anche per altri aspetti: la discriminante della residenza per l'accesso agli alloggi e una netta riduzione delle risorse per il Programma di Erp rispetto al precedente PRERP (1.200 milioni).

Aspettiamoci quindi meno alloggi, e quei pochi solo per i lombardi.

**Grazie per l'attenzione e arrivederci alla prossima.**

## Flessibilità e discriminazione

### Nuovo regolamento regionale per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di Erp

Se la maggioranza delle modifiche apportano elementi qualificanti e flessibili al regolamento, una tra tutte - inserendo nuovamente le modalità di valutazione della domanda, e quindi del disagio abitativo, anche in base al periodo di residenza, in aggiunta alla già esistente soglia di ingresso stabilita dalla legge regionale n.7/05 in 5 anni di residenza – rimane una nota stonata difficile da comprendere e da accettare.

Elenchiamo brevemente le modifiche più significative, partendo da quelle che riteniamo qualificanti.

#### Gli elementi di flessibilità

Per gli **alloggi a canone moderato**, è stata introdotta la possibilità per il Comune – fermo restando la sua titolarità - di stipulare una convenzione con i soggetti attuatori (Aler, Comuni, operatori privati, cooperative edili, terzo settore, ...) che realizzano e gestiscono gli alloggi a canone moderato per affidare loro lo svolgimento di determinati azioni relative al bando, alla pubblicità,

alla raccolta delle domande, nel tentativo di accelerare le procedure ed arrivare in tempi più rapidi alle assegnazioni degli alloggi. In questo modo si intende sostenere i Comuni che sono dotati di poco personale ad utilizzare risorse umane esterne. In pratica, è possibile, per i comuni convenzionarsi con più operatori al fine di realizzare e gestire alloggi di erp.

Sempre per il canone moderato, è prevista la possibilità di **ridurre il canone di locazione** al di sotto di quello moderato nelle ipotesi in cui lo stesso risulta superiore a quello di mercato.

Altro elemento di flessibilità riguarda la possibilità

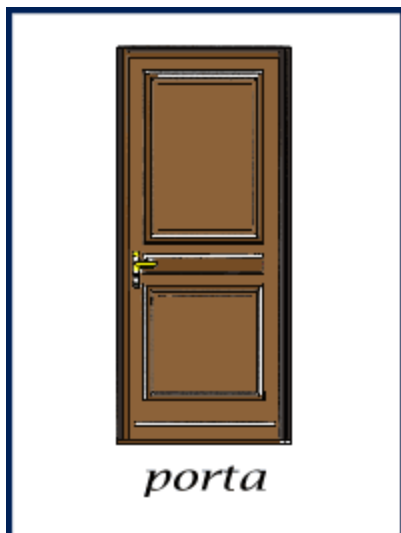


*zerbino*



*maniglia*

per i Comuni fino a 3000 abitanti di non procedere alla pubblicazione del bando quando si tratterà di **assegnare pochi alloggi** (eccetto le nuove realizzazioni), potendoli assegnare **in deroga**: questo è stato possibile ampliando i criteri di applicazione dell'articolo 14.



Viene portata da due a tre anni **la validità delle domande** riducendo la continua presentazione di rinnovi per la mancanza di assegnazioni.

Un altro elemento che introduce timidi elementi di flessibilità riguarda la possibilità data ai Comuni di indicare, oltre alle attuali categorie speciali (anziani, persone sole, famiglie di nuova formazione e disabili) di disagio abitativo, **altre categorie speciali** specifiche del territorio a cui è possibile riconoscere la medesima "corsia preferenziale" nell'assegnazione, previa autorizzazione della Regione.

**La possibilità di convenzionarsi** con l'assegnatario per la realizzazione di piccoli interventi di manutenzione, il quale si incarica di eseguire i lavori sotto il controllo e la vigilanza del gestore, scomputando dai futuri canoni i relativi costi è un elemento di qualità che interviene a ridurre gli eventuali tempi di assegnazione e responsabilizza l'assegnatario.

Con la dovuta attenzione, l'eliminazione della rigidità nel **rapporto superficie/componenti del nucleo familiare** introduce un ulteriore elemento di adattabilità nel rispondere ai bisogni abitativi. La normativa consente, laddove mancano i requisiti spaziali, un contratto provvisorio in attesa di un alloggio del tutto confacente alle esigenze della famiglia.

### Gli elementi critici

Per quanto riguarda l'innalzamento della **soglia patrimoniale per la decadenza del diritto di godimento dell'alloggio**, esprimiamo alcune riserve. Se è presumibilmente vero che la sua attuale misura richiede ai Comuni di estromettere dagli alloggi degli inquilini che non sono comunque in grado di immettersi nel circuito delle locazioni dei canoni di mercato o acquistarne uno, triplicare la soglia senza l'introduzione di forme virtuose che favoriscono l'autonomia e quindi la fuoriuscita dal comparto erp a chi può sostenere un canone o un mutuo sul libero mercato, rimane una misura che alimenta il scarso turn over.



Il problema cronico dell'assegnazione "a vita" degli alloggi di edilizia popolare italiana che ha affonda le sue radici nella normativa, nella cultura e nelle politiche abitative dal dopoguerra ad oggi, infatti, richiede un intervento sistemico - e non misure estemporanee - che parta dalla considerazione dell'alloggio pubblico come un servizio e non come una "vincita al lotto".

Le modifiche reintroducono, nella valutazione delle domande di assegnazione, un punteggio premiante l'**anzianità di residenza**, lo stesso criterio che il Tar ha annullato con sentenza n. 4196 del 2004, avendo giudicato detto criterio "estraneo alla ratio della normativa dell'Erp".

In questo modo la Regione Lombardia consolida nella nuova normativa due misure che penalizzano soprattutto le famiglie dei migranti.



La prima misura prevede uno sbarramento di 5 anni di residenza o lavoro in Lombardia quale requisito indispensabile per partecipare ai bandi di concorso e per ottenere l'assegnazione di una casa popolare (L.R. n. 7/05). Ricordiamo che questa legge è stata introdotta dalla Regione in seguito alla citata sentenza del Tar di annullamento del criterio premiante l'anzianità di residenza.

La seconda misura interviene sulla formazione delle graduatorie, premiando con un maggior punteggio le richieste che, nonostante rilevino una condizione di minore disagio possiedono una superiore anzianità di residenza.

L'indicatore "residenza in Lombardia", in una fase di flessibilità del mondo del lavoro non è un valido parametro socioeconomico che esprime il grado di disagio abitativo e non considera il carattere strutturale della nostra società multiculturale ad alta mobilità.

Nella regione più ricca e produttiva della penisola, la realtà di fatto è che proprio tra le persone che vivono nella dimensione della mobilità (lavoratori temporanei, migranti dal sud Italia e da altre parti del mondo, studenti lavoratori, ecc.) si annidano le forme più acute di disagio abitativo.

## Innovazione e diminuzione

### Il nuovo PRERP 2006 – 2008 Scheda informativa

*"L'edilizia residenziale pubblica ha la necessità di trasformarsi in servizio abitativo, una casa integrata a un insieme di servizi collegati (che) diventa così non il fine ma l'occasione di un'opportunità all'interno di un percorso di sviluppo della situazione sociale e abitativa dei nuclei familiari". (PRERP 2006 – 2008 pag. 9)*

*"L'edilizia residenziale pubblica ha la necessità di trasformarsi in servizio abitativo, una casa integrata a un insieme di servizi collegati (che) diventa così non il fine ma l'occasione di un'opportunità all'interno di un percorso di sviluppo della situazione sociale e abitativa dei nuclei familiari". (PRERP 2006 – 2008 pag. 9)*

L'elemento innovativo del PRERP è il passaggio dai bandi così come erano concepiti nel PRERP 2002 – 2004 a **meccanismi negoziali**, come l'**Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale** (AQST), sperimentato nel 2005.

In particolare, l'utilizzo di nuove modalità di programmazione permetterà di concentrarsi sul soddisfacimento delle nuove tipologie di bisogno così come emergono dalle programmazioni territoriali. Si passerà quindi dal bando al programma, dal finanziamento dell'opera alla definizione di un progetto complessivo ed infine dal controllo formale delle norme all'accompagnamento dei soggetti proponenti, favorendo così:



- forme di **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** degli interventi strutturali, anche di piccole dimensioni, in collaborazione con i Servizi territoriali e con i soggetti no profit;
- la **sperimentazione** di nuove forme alloggiative, come per esempio la realizzazione di strutture diversificate di accoglienza e di accompagnamento all'autonomia abitativa.

Il PRERP promuove un'articolata offerta abitativa in un sistema di erp a finalità pubblica indipendentemente dalla natura privata o pubblica degli operatori, purché sia capace di:

- far nascere **processi generatori di risorse** (realizzare una leva finanziaria finalizzata all'erp);
- soddisfare tutte le esigenze abitative (progettare un'**offerta alloggiativa diversificata**);
- realizzare il **mix sociale** (evitare la ghettizzazione dei quartieri popolari).

Il PRERP finanzia diverse tipologie di interventi (strutturali, contributi *ad personam*, interventi specifici, ecc.).

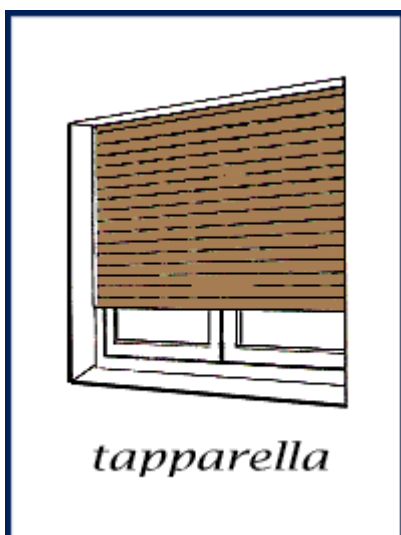
Purtroppo le risorse economiche messe a disposizione Il PRERP 2006 -2008 sono estremamente ridotte: 410 milioni circa, 2/3 in meno del PRERP precedente (1.200 milioni circa).

Nella tabella sottostante sono indicati, in sintesi, gli interventi previsti e le risorse destinate per ogni tipologia di intervento.

Strumenti di intervento	Misura	Soggetti interessati per Bg e provincia	Stanziamento totale per l'intera regione (in milioni di €)
AOST sottoscritti nel 2005	Integrazione al finanziamento dei AOST sottoscritti	AOST Bergamo in partnership con: Dalmine Ciserano Ass. Casa Amica	163,5
Ricognizione di proposte AOST	Programmi di intervento strategici	17 Comuni classificati dalla Regione in fabbisogno elevato ed in aumento	
Accordi di Programma	Programmi sovracomunali*		
Programmi Interventi	Interventi per particolari utenze	Tutti i Comuni	
Contratto di Quartiere	Integrazione CdQ 2 - 2004	17 Comuni	10,0
	Nuovo bando CdQ 2		50,0
Bandi rivolti a persone	Fondo sostegno affitto	Famiglie e persone	143,7
	Contributo acquisto prima casa		24,5
Finanziamenti diretti all'ALER	Abbattimento barriere architettoniche	ALER	0,7
	Contributi per espropri ALER		4,0
	Interventi urgenti		3,7
Servizi regionali	Osservatorio		5,0
	Accantonamento		5,0
<b>TOTALE</b>			<b>410,1</b>

\* I programmi possono avere carattere sovracomunale nei 16 Comuni sopra elencati; in sede di verifica saranno valutati positivamente gli interventi:

- anche di piccole dimensioni e/o manutentivi (purché favoriscono la differenziazione dell'utenza);
- su singoli alloggi disseminati sul territorio (purché integrate con altri servizi a carico dell'Ente locale);
- con minor intensità di aiuto per unità di superficie;
- gli interventi riguardanti accordi sovracomunali.



Ad eccezione degli interventi non ben specificati **“per particolari fasce d’utenza”**, che sono rivolti a tutti i Comuni, le restanti misure sono rivolte particolarmente ai Comuni che, secondo la territorializzazione dei bisogni fissata dalla Regione Lombardia, definisce come a fabbisogno in aumento, elevato, critico e acuto.

Nella provincia di Bergamo sono **16 i comuni** che rientrano nella categoria di bisogno “in aumento” e uno (**Bergamo**) nella categoria di bisogno “elevato”

Di seguito la tabella dei 16 Comuni indicati come a fabbisogno in aumento.

Almè	Azzano San Paolo	Brembate di Sopra	Castel Rozzone
Curno	Dalmine	Fiorano al Serio	Gorle
Lallio	Mozzo	Paladina	Ponte San Pietro
Presezzo	Seriate	Torre Boldone	Verdellino

Per quanto riguarda gli interventi strutturali, il PRERP sostiene realizzazioni differenziate:

<b>Tipologia</b>	<b>Caratteristiche</b>
Alloggi a canone sociale	Il canone viene calcolato in base al reddito
Alloggi a canone moderato	Canoni inferiori al mercato: convenzionato, concordato, finanziario, speciale, ecc.
Alloggi per la locazione temporanea	Per studenti, insegnanti, ricercatori, poliziotti, infermieri, lavoratori interinali, ecc.
Alloggi per l'inclusione sociale	Detenuti, lavoratori stranieri, ecc.
Contributi economici per acquisizione di aree e formazione del gruppo di autocostruttori e per l'autocostruzione della casa a proprietà differita	Progetti di autocostruzione

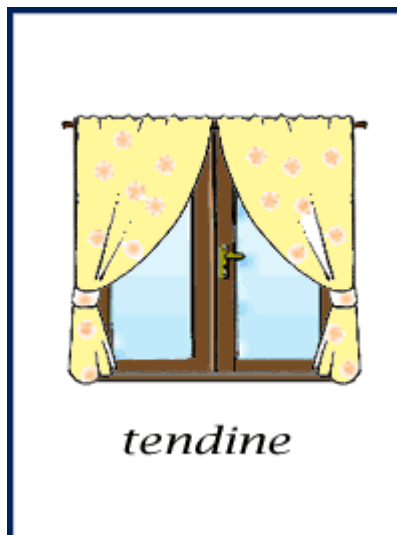
Si prevedono maggiori informazioni e dettagli quando verranno emanate le specifiche misure d'intervento previste, comunque dopo l'approvazione del PRERP da parte del Consiglio Regionale.

Per ulteriori informazioni visita il sito:

[www.casa.regione.lombardia.it](http://www.casa.regione.lombardia.it)

Articoli a cura di Diego Salvi

Luglio 2006



**Contattaci per qualunque parere, critica, suggerimento riguardo la newsletter**

**o per ricevere ulteriori informazioni.**

**Se vuoi entrare a far parte della nostra mailing-list segnalaci il tuo indirizzo di posta elettronica**

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