

Una Lettera dall'Isola

Newsletter N.7



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**

Il progetto 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.

Ancora una volta proviamo a cercare di convincere chi legge queste pagine, del fatto che abitare non vuol dire necessariamente acquistare una casa.

Sostenere questa tesi a Bergamo e provincia – dove è storicamente diffusa l'autocostruzione della propria casa, nei fine settimana e durante le vacanze - suona come un'eresia a fronte di una convinzione che chi fa fatica ad avere un alloggio dignitoso, in qualche misura non è capace di fare i sacrifici necessari per ottenerlo.

In alcuni casi, sempre in aumento, forse questo è un ulteriore ostacolo che fatica a sommarsi a quelli già presenti derivanti dalla mobilità forzata, dalle migrazioni, dalle prospettive incerte, dalla precarietà lavorativa, dalla malattia, dalle garanzie sociali residue.

Siamo convinti che la casa in locazione a costi contenuti, anche nella nostra provincia, rappresenta sempre più quella risposta flessibile e necessaria per affrontare le visioni sfumate dei nostri progetti di vita, di fronte ad un presente che richiede garanzie economiche per poterli realizzare.

La proposta che segue non esclude nessuno, ma intende sostenere chi oggi ha maggiormente bisogno di un'abitazione a costi accessibili: i nostri figli, genitori, connazionali, migranti.

Articolare l'offerta in locazione per moltiplicare i canali di accesso alla casa

L'assunto di partenza è che il nostro territorio, pur con una relativa carenza di edilizia popolare, non soffre per mancanza di case in proprietà, più o meno agevolate: **quello che manca è una offerta intermedia**, che si collochi tra l'affitto pubblico e la proprietà privata.

In sostanza **il sistema di offerta non è sufficientemente articolato e di conseguenza tende a polarizzare la domanda**: se sei povero e con molti altri problemi, accedi all'edilizia popolare (edilizia in cui il patrimonio è bloccato per mancanza di uscita); se sei ricco, e se non lo sei conviene farsi prestare i soldi per provare ad esserlo, accedi ad una casa in proprietà (non cambia molto se in cooperativa o sul libero mercato).



La proposta che segue di ampliare l'offerta in locazione a canone calmierato si confronta direttamente con quanto attualmente il settore privato sta chiedendo alle istituzioni pubbliche di sostenere: (locazione a breve termine o, preferibilmente edilizia convenzionata per la proprietà) e indirettamente con gli indirizzi del PRERP (Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2007 – 2009), cominciando rendere praticabile una **mobilità delle famiglie** che per anni sono state ospitate nell'edilizia popolare e che in questo momento potrebbero uscire andando così a liberare alloggi per la nuove domande.

Se **un sostegno pubblico al mercato abitativo deve essere dato**, non è bene continuare a fornirlo a chi, di fatto, sostiene la proprietà, soluzione che in questa fase mal si combina con la forte mobilità territoriale, la temporaneità delle presenze, la flessibilità richiesta dal mercato, la progressività e l'incrementalità dei percorsi professionali.

Non solo mancano alloggi in affitto, ma **manca anche una articolazione dei canali attraverso i quali è possibile accedere al bene casa**. Di fronte ad un universo molto complesso, frammentato e molteplice di domande e bisogni di casa non possiamo continuare a muoverci in una direzione che comprime le alternative e non prova ad estenderle.

Con queste premesse, noi proviamo a fare una proposta

UNA CASA SU MISURA

Un progetto sperimentale per la realizzazione di alloggi in locazione permanente a costi controllati

La sperimentazione della locazione permanente a canone calmierato diventa l'asse attorno al quale ha senso che una istituzione pubblica sostenga l'azione degli attori privati. Il resto lo abbiamo già abbondantemente praticato.

L'idea di fondo è quindi quella di potere nel tempo **integrare l'offerta di alloggi** - in proprietà e in locazione - **con una maggiore diversificazione** tale da rendere il mercato - pubblico e privato - adeguato alle esigenze abitative e alle possibilità economiche. Lo scenario che ci prefiguriamo prevede una estensione dell'offerta maggiormente compatibile con le diverse necessità.

Accanto all'**edilizia pubblica in locazione** che intercetta le situazioni più difficili (per questo è nata l'edilizia residenziale pubblica - **erp** -, anche se la mobilità inesistente, ha contribuito a creare sacche di privilegi e distorsioni nella distribuzione dei benefici) è previsto un affiancamento di una nuova offerta data dall'**edilizia in locazione permanente a canoni calmierati**:

Questo l'obiettivo della proposta "**una casa su misura**" - che intende sostenere l'offerta che utilizza il canone concordato (che, seppur previsto dalla legge 431/98, non ha trovato interlocutori disponibili a praticarlo perché il sistema delle convenienze si è mostrato debole e insufficiente), la quale potrebbe intercettare situazioni meno difficili e situazioni che, accolte nell'edilizia pubblica, hanno raggiunto le risorse necessarie per potersi muovere dentro ad una offerta a costi contenuti.



Questa proposta non si sovrappone all'attuale offerta di alloggi in locazione e in proprietà data da:

↳ **edilizia in locazione temporanea a canoni calmierati** (è una formula sostenuta da alcuni operatori del mercato e del terzo settore che di fatto propone di ritardare la cessione degli alloggi sul mercato della proprietà). Si tratta di una proposta interessante che sposta in avanti il problema e che produce un effetto sociale a termine (tra 10/15 anni quegli alloggi, ora sostenuti con i finanziamenti pubblici, saranno alloggi in proprietà e il

problema tornerà a riproporsi);

⌚ **edilizia in locazione privata** che, trovandosi ora in una posizione di quasi-monopolio propone dei prezzi fuori misura. L'espansione del mercato della locazione a costi contenuti (ottenuta attraverso l'espansione delle tre classi di offerta precedenti) potrebbe provocare un effetto calmiera anche sul libero mercato della locazione;

⌚ **edilizia in proprietà convenzionata e agevolata** che consente l'ingresso facilitato alla proprietà (l'idea è che questa offerta sia prodotta di fatto dal mercato senza necessità di un sostegno pubblico essendo diversa la condizione socio-economica del paese rispetto a quando l'Italia ha visto il grande sviluppo dell'edilizia per la proprietà, anche convenzionata e agevolata);



La sperimentazione del progetto "una casa su misura" potrebbe dare un segnale importante alle cooperative edilizie andando a ridefinire i modi in cui la loro mission sociale e pubblica può utilmente essere declinata in una situazione come quella che vive la nostra regione: grande attrattore di forza lavoro, di talenti e di nuove professionalità che sempre più spesso mancano di soluzioni adattabili, temporanee, meno impegnative rispetto all'acquisto di un immobile in proprietà.

⌚ infine **una edilizia privata in proprietà** che completa il campo delle offerte. Chi ha interesse e possibilità di acquistare una casa è evidentemente libero di farlo. Il mercato riesce da solo a produrre questo tipo di soluzioni articolando i prezzi a seconda delle localizzazioni, del pregio dell'immobile, della sua età¹,

ma completa, con una risposta fattiva ai bisogni abitativi in aumento, il ventaglio delle opportunità di risposta.

¹ E' chiaro che in questo momento, per mancanza di 'offerte altre' il mercato della proprietà è sempre meno articolato al suo interno. La casa costa sempre molto e la forbice tra centro e periferia tende a ridursi determinando sofferenze ed aumentando il rischio e la vulnerabilità dei nuclei che si impegnano in una operazione di acquisto (il 37% delle famiglie proprietarie di case in Italia sta pagando un mutuo mentre il mercato della produzione edilizia continua a costruire ad un ritmo superiore rispetto alla crescita del numero di famiglie). Anche se dal 2005 si segnalano un rallentamento sul lato dell'acquisto – mercato in aumento per gli immigrati - nel 2004, infatti, la produzione edilizia è stata superiore del 19% rispetto alla crescita dei nuclei familiari, in un paese – il primo in Europa – che nel 2001 contava 127 case ogni 100 famiglie.

Questo è lo scenario che si potrebbe prospettare se una quota consistente degli investimenti (anche pubblici) cominciasse ad essere trasferita dall'edilizia convenzionata in proprietà verso la locazione ed in particolare verso quel canale - **la locazione permanente** - che può garantire nel tempo una utilità sociale ed un orientamento pubblico del prodotto, cioè la casa.

L'estensione del concetto di edilizia sociale (che esprime finalità sociali oltre quelle espresse dall'erp) propone uno sviluppo che chiede un controllo rigoroso da parte dell'attore pubblico.

Invece di sostenere la proprietà, "**una casa su misura**" propone un modello che aumenta il sistema delle garanzie e l'orientamento sociale e prevede una disciplina all'interno della quale:

- a) la casa è **in locazione per sempre**;
- b) viene introdotta nel mercato ad un **costo oggettivo inferiore o uguale al canone concordato** che è definito da accordi locali tra associazioni dei proprietari e associazioni degli inquilini;
- c) possa essere **disciplinata da convenzioni triangolari** tra soggetto proponente, Amministrazione comunale e Regione Lombardia che vincolano il contributo pubblico ad una modello di gestione integrata che deve essere garantito nel tempo da qualunque operatore e che definiscono il valore di vendita in caso di cessione degli immobili che comunque restano in locazione.

In poche parole è come se, grazie al sostegno congiunto di Regione e Comune (che complessivamente può arrivare a determinare una riduzione del costo di realizzazione del 35%-40%) si introducesse sul mercato **un prodotto a basso costo** che viene comprato e venduto ad un prezzo che resta inferiore del 35/40% rispetto ai valori di mercato.

In questo modo i proprietari degli immobili (e non dei singoli appartamenti che non verrebbero mai ceduti singolarmente) possono cambiare nel tempo, entrando ed uscendo dall'operazione (vendendoli a meno avendoli pagati meno) e **mantenendo le case in locazione a canoni controllati**.



Come possono contribuire gli enti locali?

Innanzitutto decidendo di investire in questa direzione. Si potrebbe pensare ad un **riuso di immobili/aree pubbliche** non più utilizzate anche se vincolate a standard pubblico (non stiamo realizzando un servizio per la collettività garantendone l'orientamento pubblico nel tempo?). Si potrebbe limitare l'uso del suolo a quelle aree che, pur avendo una **destinazione a standard** ospitano funzioni non compatibili (es: un'area con capannoni industriali e artigianali nata prima del vincolo pubblico) o non più necessarie (es: un istituto di formazione professionale della Provincia non utilizzato)



evitando così di impegnare aree libere e verdi.

Nello specifico la Regione potrebbe offrire (all'interno delle misure del **Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2007 - 2009**) un contributo a fondo perduto del 25-30% e un finanziamento a interesse zero per una copertura non superiore al 50% del costo di costruzione. Questo finanziamento verrebbe restituito dall'operatore nel caso di cessione ad un terzo e comunque dopo 20/30 anni.

a cura dell'Associazione Casa Amica onlus

Dicembre 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 all'indirizzo di invio (specificando all'oggetto CANCELLAZIONE).