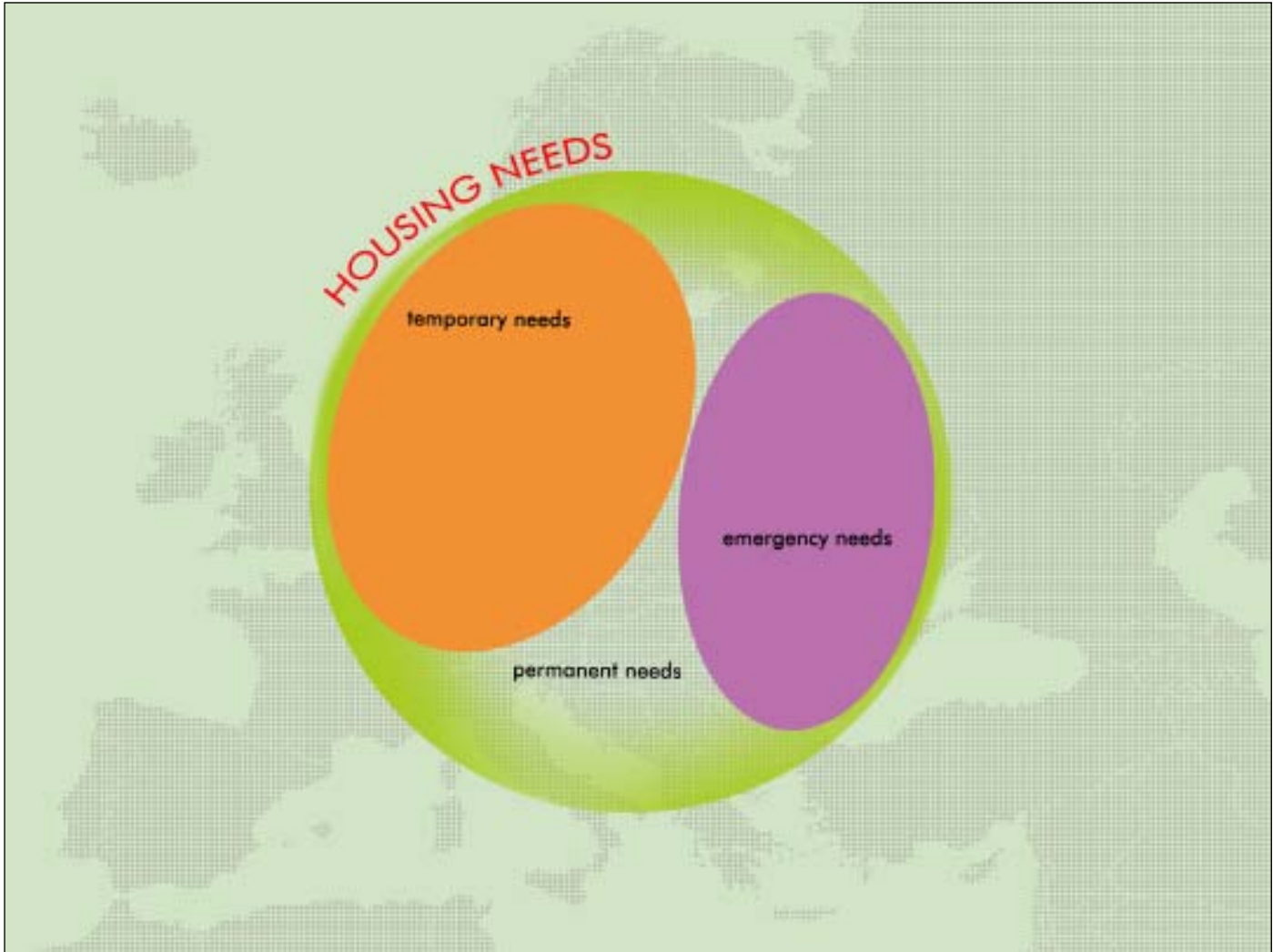




SHGP

social housing good practices

IL SOCIAL HOUSING E I NUOVI BISOGNI ABITATIVI



*Lei non è del castello, lei non è del paese, lei non è nulla.
Eppure anche lei è qualcosa, sventuratamente è un
forestiero, uno che è sempre di troppo e sempre tra i piedi.*
F. Kafka, *Il Castello*

Introduzione

1. Globalizzazione e mobilità umana sono divenute due componenti inscindibili della realtà odierna. E' ormai da tempo che l'Europa e il mondo intero sono percorsi da popolazioni "in movimento". Riferiscono le Nazioni Unite che le migrazioni internazionali sono un fenomeno in crescita quanto a portata, complessità ed impatto. E questo aldilà della crisi economica e della recessione in atto.

Tutti i paesi del mondo sono oggi contemporaneamente Paesi di destinazione, origine e transito. La stessa Europa da una parte accoglie il 31,3% dei migranti del mondo, dall'altra rappresenta l'area di origine per un altro 25,3%.

Recenti dati Eurostat valutano, per fare riferimento alla sola Europa, che la popolazione "straniera" complessivamente presente nei 27 Paesi dell'Unione ha quasi raggiunto i 35 milioni di persone, equivalenti al 6,8% di tutti i residenti.

La possibilità di disporre di un alloggio è per questi soggetti una condizione di vita ineludibile. E tuttavia essi esprimono un bisogno abitativo differente da quello tradizionalmente inteso. Portatori di un'esistenza sradicata dalla terra d'origine, e non (ancora) appartenente ai territori di destinazione, esprimono un bisogno abitativo alla cui base vi è un fattore di instabilità.

Il prendere possesso di un luogo non corrisponde infatti necessariamente allo stabilirsi e riconoscersi in quel luogo; comporta di fatto una condizione di "stabile temporaneità", come viene definita dagli esperti.

In sostanza, chi considera un determinato contesto come un luogo di passaggio di minore o maggiore durata, ha bisogni abitativi e di servizi diversi da quelli tradizionalmente legati al risiedere fisso.

In altri termini, rispetto alla mobilità ed ai percorsi di vita dei "nuovi" abitanti, risulta incongrua per molte ragioni una offerta di residenzialità segnata dall'immobilità. E' piuttosto una soluzione di **abitare temporaneo** (che risponda sia a situazione di emergenza, sia ad un grave disagio) che può soddisfare il bisogno di un alloggio decente ed economicamente accessibile.

2. Su un altro fronte, l'esigenza di un **abitare temporaneo accomuna oggi i migranti a fasce crescenti di popolazione autoctona**. Cittadini single e nuclei familiari, pur motivati da ragioni differenti, si pongono rispetto all'abitare con un analogo atteggiamento di mobilità.

E' il caso di studenti fuori sede e lavoratori temporanei, genitori separati, anziani soli, parenti di pazienti ospedalieri, Rom, homeless, ospiti di strutture di accoglienza ed altri, i quali esprimono una domanda abitativa caratterizzata da una specifica multidimensionalità, che include la funzione residenziale all'interno di un sistema complesso di servizi ed opportunità.

E' peraltro anche il caso di una crescente "area grigia" di disagio meno esplicito, multiforme e spesso temporaneo, che caratterizza nuclei familiari che dispongono di un reddito insufficiente o quasi a far fronte alle spese abitative, o perché troppo alto per accedere ad alloggi popolari, oppure perché non riescono a rivolgersi al mercato per esigenze personali (ad esempio per la necessità di un alloggio temporaneo). Sono soggetti in bilico tra emergenza e normalità che un evento imprevisto può far precipitare in uno stato di vera e propria emergenza abitativa.

3. E' a questa nuovo stato di bisogno che risponde il cosiddetto **nuovo welfare**, in contrapposizione a quello tradizionale basato su istruzione, sanità, sistema pensionistico e assistenza sociale, laddove invece è necessario proporre una risposta più ampia e articolata che soddisfi la sempre più "sostanziosa" domanda di servizi espressi dall'ampia gamma di soggetti coinvolti.

Fattore determinante del nuovo welfare è l'investimento nelle relazioni: un'interpretazione cioè del servizio come moltiplicatore di interazioni, luogo di elaborazione e produzione di rapporti sociali, che implicano una concezione articolata di beni materiali e condizioni di "star bene", in una ottica trasversale del benessere, che risponde all'esigenza di un tetto ma al tempo stesso al rispetto di una dimensione ambientale, sociale, sanitaria, culturale, in una prospettiva che supera la settorialità tipica dell'azione pubblica.

E' in questo ambito di nuovo welfare che si inserisce il **social housing**, segnando un punto di rottura rispetto all'edilizia residenziale pubblica. A differenza delle politiche abitative tradizionali, che affrontano il disagio abitativo quasi esclusivamente attraverso l'offerta di alloggi a canone calmierato, gli interventi di social housing si articolano in varie forme che affrontano le nuove tipologie di bisogno: di **emergenza abitativa assoluta**, di **alloggio temporaneo**, di **abitazione stabile attraverso tipologie non tradizionali di edificazione**.

4. Filo conduttore del Progetto *La Casa: bene e servizio* è stata quella di individuare per diffonderle **Buone Pratiche di Social Housing**, finalizzate a contrastare il diffuso disagio abitativo e rispondere alla crescente necessità di alloggi adeguati ai nuovi bisogni.

Si tratta di Pratiche che hanno preso l'avvio da sperimentazioni che autorità locali, privati ed organismi non profit, sono andati sviluppando in anni recenti, puntando su un abitare come pratica di vita e di socialità, in contrasto dunque con il modo passivo di abitare entro spazi concessi dallo Stato.

Si articolano in varie forme: *residenze con spazi di socializzazione e servizi di vario tipo* (di orientamento, socio-sanitari, di accompagnamento e assistenza domiciliare); *residenze per l'inclusione sociale, residenze condivise, agenzie per l'affitto*, progetti abitativi che puntano sul *coinvolgimento attivo dei residenti nella fase di realizzazione o di manutenzione* (autocostruzione, autorecupero, recupero, cohousing, retrofit energetico); *servizi forniti ai residenti ed al vicinato*; passaggio dall'amministratore condominiale al *gestore socio/immobiliare, etc.*

Tali Buone Pratiche non sono indicate come veri e propri Modelli di Social Housing perché di esso si hanno ancora nei singoli paesi accezioni diverse e perché molte delle iniziative considerate sono in corso o non ancora del tutto realizzate e di conseguenza di difficile valutazione quanto ai loro risultati.

Più limitatamente si tratta di "modelli", da intendere come punti di riferimento rispetto ai quali è possibile costruire singoli interventi di social housing, da realizzare in variante, in ibridazione, o parzialmente, sempre tuttavia in direzione di un modo innovativo dell'abitare sociale.

5. Nelle pagine che seguono, oltre ad illustrare in dettaglio le Buone Pratiche individuate, si è cercato di sintetizzare il **percorso di informazione, riflessione e valutazione** che ha effettuato il Gruppo dei Partner del Progetto che in alcuni mesi di lavoro lo hanno visto affrontare temi diversi e complessi in incontri internazionali di reciproco e condiviso interesse.

Premessa

Filo conduttore del Progetto *La Casa: bene e servizio* è quello di individuare e diffondere modelli di Buone Pratiche, finalizzate a rispondere alla crescente necessità di alloggi per contrastare il progressivo aumento di condizioni abitative non dignitose.

Nel corso dei suoi incontri, il Gruppo di Partenariato del Progetto è partito dalla condivisione delle posizioni della Commissione Europea, secondo la quale nei paesi dell'Unione la possibilità di abitare a prezzi accessibili è da considerare uno dei fattori fondamentali per prevenire e combattere l'esclusione sociale e rappresenta uno degli obiettivi della strategia di crescita promossa da *Europa 2000*. Tale strategia si pone l'obiettivo di alleviare almeno 20 milioni di persone da povertà ed esclusione sociale.

La Commissione Europea individua due **categorie sociali** che sembrano essere le più colpite da tali fenomeni. La **prima** è quella degli *internal EU migrants* che costituiscono una larga fascia di coloro che vivono in condizioni abitative di grande disagio soprattutto nelle grandi aree metropolitane del Nord Europa, ma anche i *giovani disoccupati*, in particolare nel Sud dell'Unione. La domanda di servizi di accoglienza di base proveniente da persone giovani (europei e non) è infatti aumentata in modo significativo negli ultimi tre anni. Peraltro, sempre la Commissione segnala alti livelli di *hidden homelessness* tra i giovani che non sono in grado di vivere una vita indipendente e alloggiano presso le famiglie di origine o presso amici in condizioni di sovraffollamento.

La **seconda** categoria di popolazione a rischio di esclusione abitativa e sociale è quella delle *middle class families* che per effetto degli elevati e crescenti livelli di disoccupazione si trovano in posizioni vulnerabili. Rapporti provenienti da tutta Europa evidenziano il numero crescente di *working poor* e di persone che lavorano con contratti precari che di fatto costituiscono il limite al loro accesso stabile all'abitazione.

Il Gruppo di Partenariato del Progetto ha acquisito al riguardo la posizione del Parlamento europeo che nella risoluzione di Karima Delli del luglio 2013 denuncia il fatto che, in ragione della crescente crisi economico/sociale nei paesi europei, il mercato non è in grado da solo di rispondere al bisogno di abitazioni decenti soprattutto nelle aree più densamente popolate; nella stessa risoluzione si richiama l'attenzione sul fatto che si stanno aggravando i rischi di disoccupazione, di povertà ed esclusione sociale anche perché in alcuni Stati membri cresce il numero degli sfratti per morosità e della perdita di alloggi riacquisiti dalle Banche mutuarie, diventate proprietarie.

Da qui la richiesta del Parlamento Europeo alla Commissione di **definire con urgenza un pacchetto di provvedimenti** in grado di rispondere a tali sfide, ricordando a Stati membri, autorità regionali e locali che *garantire un abitare sociale* decente significa soddisfare diritti e bisogni di base con investimenti "strategici" che finirebbero per contribuire a creare lavoro, stabilizzare l'economia, contrastare bolle immobiliari speculative, rispondere strutturalmente ai cambiamenti climatici, combattere la povertà energetica etc.

In breve, la sollecitazione del Parlamento Europeo è quella di non considerare la spesa per lo housing sociale un costo da tagliare, ma di valutarlo come un investimento recuperabile nel tempo grazie al maggiore benessere fisico e sociale dei segmenti oggi deboli della popolazione, con una loro maggiore autonomia ed indipendenza di vita.

Per questo il Gruppo di Partenariato ha accolto con grande interesse la richiesta del Parlamento di sollecitare l'Europa a *definire un quadro d'azione comune per il social housing* che consenta di implementare tutti i diversi strumenti utilizzabili (aiuti di stato, fondi strutturali, politica energetica, iniziative contro la povertà e l'esclusione e per la coesione sociale...).

Analogamente condivide la richiesta urgente del Parlamento alla Commissione di dare una *definizione chiara del concetto di social housing* da costruire sulla base dei risultati ottenuti dallo scambio di Buone Pratiche ed Esperienze in atto in molte parti del territorio degli Stati membri.

Cos'è il social housing?

Il Social housing si caratterizza in Europa per la grande diversità di situazioni, concezioni e politiche nei singoli paesi. Una varietà di approcci differenti in termini di titolarità del possesso, fornitori, beneficiari, modalità di finanziamento. (cfr. Desk Research elaborata per il Progetto).

Dinanzi a tale complessa e diversificata situazione ed in attesa del lavoro definitivo europeo, Il Gruppo di Partenariato (ai fini del proprio lavoro di scambio di Buone Pratiche) ha valutato che il social housing fosse da considerare un campo di sperimentazione più ampio di quello delineato dalle normative che regolano correntemente la cosiddetta Edilizia Residenziale Sociale.

Si tratta infatti di un fenomeno in sviluppo che ha preso avvio dalle sperimentazioni che autorità locali, privati ed organismi non profit, sono andati sviluppando in anni recenti.

Ciò equivale a dire che coesistono una concezione di Edilizia Residenziale Sociale meramente legata all'oggetto casa e una concezione di Social Housing che è invece centrata sul processo abitativo, sull'abitare come pratica di vita e di socialità, in netto contrasto dunque con il modo passivo di abitare entro spazi concessi dallo Stato.

In molti territori dei paesi EU lo Housing sociale rappresenta oggi l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti, con i quali si intende offrire (a chi non riesce a soddisfare il proprio bisogno abitativo per ragioni economiche o per l'assenza di una offerta adeguata) un contesto abitativo e sociale dignitoso, all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

Questo implica tuttavia un profondo rinnovamento degli stessi profili progettuali dei quartieri urbani che debbono risultare idonei ad una coabitazione responsabile, vale a dire a facilitare l'introduzione di nuove e flessibili categorie di servizi, a rafforzare le relazioni con il quartiere, a presidiare il territorio, a sviluppare senso di comunità ed appartenenza.

La chiave del successo delle sperimentazioni di S.H. risiede dunque nel creare spazi abitativi di nuova concezione (ad esempio moduli abitativi flessibili dedicati all'esperienza del cohousing ed alla residenza temporanea). A differenza delle politiche abitative tradizionali che affrontano il disagio abitativo quasi esclusivamente attraverso l'offerta di alloggi a canone calmierato, lo H.S. al contrario punta a soddisfare in modo innovativo tre distinte tipologie di fabbisogno abitativo: in emergenza, come necessità abitativa temporanea, come bisogno abitativo stabile. Ma il tratto innovativo, peculiare dello S.H. risiede nella dimensione relazionale degli inquilini con le nuove o rinnovate forme dell'abitare.

Questa socialità relazionale si articola in varie forme: *residenze con spazi comuni e servizi di vario tipo* (servizi di orientamento, servizi socio-sanitari e di accompagnamento, assistenza domiciliare etc); *progetti abitativi che puntano sul coinvolgimento attivo dei residenti nella fase di realizzazione o di manutenzione* (autocostruzione, autorecupero, recupero, cohousing, retrofit energetico); *apertura di servizi forniti ai residenti ed al vicinato*; passaggio dall'amministratore condominiale al *gestore socio/immobiliare, etc.*

Altro elemento che connota lo S.H. è il concetto di integrazione nell'edilizia sociale, così denominato per il consolidamento sempre diffuso di un *Partenariato tra settore pubblico, privato e no profit*, sia nel finanziamento che nella gestione dei progetti. Negli ultimi anni si sta assistendo infatti allo sviluppo di interventi di S. H. condotti da soggetti del Terzo Settore (spesso sostenuti da enti locali, fondazioni bancarie, privati) che attivano strumenti di sostegno abitativo (agenzie per l'affitto, residenze per l'inclusione sociale, residenze condivise etc). Ciò induce la crescita di una Rete di soggetti eterogenei che sostituiscono la precedente logica del top down con quella del *net working* che coopera e co-produce beni e servizi.

Definito in un modo non certo esaustivo il sistema di housing dinanzi al quale ci si trova, il Gruppo di Partenariato ritiene che gli elementi scaturiti dalla breve analisi condotta, permettano di poter correttamente valutare le Buone Pratiche realizzate dai propri membri, inquadrandole in uno schema articolato che consenta di misurarne la portata e le ricadute a livello di politiche e di interventi.

In questo senso il punto di vista adottato dal Gruppo di lavoro è stato quello di guardare alle Pratiche, con l'occhio di chi cerca l'ispirazione per nuovi schemi d'azione da disseminare a livello locale nei differenti Stati membri.

Modelli innovativi di social housing

Il tentativo di categorizzare le Buone Pratiche inviate ad oggi dai Partner del Progetto, non punta dunque a definire veri e propri Modelli di Social Housing, sia perché di esso si hanno ancora nei singoli paesi accezioni diverse, sia perché molte delle iniziative considerate sono in corso o non ancora del tutto realizzate e di conseguenza di difficile valutazione quanto ai loro risultati. Più limitatamente intende facilitare la lettura dei contenuti delle Pratiche ed individuare alcuni "modelli" di azione abitativa interessanti tanto per i loro aspetti di concezione all'abitare, quanto di produzione dell'abitare stesso.

Si tratta in sostanza di considerare tali "modelli" come punti di riferimento rispetto ai quali costruire singole azioni di social housing che potranno costituire varianti, ibridazioni, parziali applicazioni, sempre tuttavia in direzione di un modo innovativo dell'abitare sociale.

Per facilità di comprensione le Buone Pratiche sono state categorizzate nei cinque seguenti modelli.

A - Un primo modello: Azione locale, partecipata ed integrata

Si tratta di progetti di intervento integrati dai connotati spiccatamente sociali, tarati sulle specifiche esigenze degli abitanti di un determinato contesto o quartiere, che mirano a rispondere ad una molteplicità di problematiche afferenti sia al disagio socio/economico, sia al degrado urbanistico e ambientale, sempre comunque in forma integrata e partecipata.

a. The Social City (Masterplan Soziale Stadt) – City of Offenbach am Main – Germania

Il progetto, che si connota come un esaustivo Programma di interventi, fa riferimento allo sviluppo del quartiere *Mathildenviertel*, situato nella zona est di downtown Offenbach, caratterizzato da condizioni di povertà e disoccupazione, con altissima presenza immigrata, attività industriali in declino, carenze rispetto allo standard abitativo ed al contesto urbanistico. Nel corso degli anni Novanta, di fronte al declino della grande industria e la conseguente crescita dei tassi di povertà e disoccupazione, la cittadina (e nello specifico il quartiere di cui si parla) ha dovuto fronteggiare una delle fasi più dure della sua storia, anche per l'esacerbarsi di tensioni interne alla popolazione (caratterizzata da una percentuale di immigrati che supera il 50%).

La risposta a questa situazione è stata il "Piano Sociale Urbano", concepito e elaborato con un approccio fortemente partecipativo, per lo sviluppo economico, sociale e ambientale da realizzarsi attraverso investimenti pubblici e privati e la partecipazione attiva degli abitanti e del Terzo settore.

Nel Piano in questione il legame tra politiche per la casa e interventi in campo urbanistico, economico, sociale e infrastrutturale è stato particolarmente forte ed evidente. Nello specifico, il Piano è stato impostato ed approvato dalla amministrazione cittadina a diversi livelli, anche attraverso numerose consultazioni con la popolazione locale.

I progetti realizzati hanno riguardato una pluralità di ambiti e si sono concretizzati nella costruzione di nuovi parchi-gioco, il ridisegno degli spazi pubblici e di nuove aree verdi, la riorganizzazione della scuola materna, la realizzazione di un incubatore di imprese, la riprogettazione di alcuni spazi urbani e la razionalizzazione dei cortili interni. In campo strettamente abitativo, il Piano ha avviato un dialogo strutturato con gli operatori privati (proprietari e costruttori) e incentivato il capitale privato a migliorare la qualità degli alloggi, soprattutto dal punto di vista dell'efficienza energetica.

I risultati raggiunti con il Piano possono essere considerati molto positivi e l'approccio della Città di Offenbach è stato classificato come una Buona Pratica in Germania. Malgrado persistano ancora alcuni problemi legati al livello di povertà, il Distretto ha cambiato la sua immagine e trovato un nuovo equilibrio. La strategia di uno stretto legame tra integrazione socio/economica ed integrazione degli interventi, è risultata un successo. Il tasso di occupazione è aumentato e la segregazione urbana è diminuita. I conflitti interculturali sono stati mediati con successo.

B. Un secondo modello: le residenze collettive

Obiettivo di tali interventi è ampliare l'offerta di sistemazione in affitto per un target specifico di persone, che hanno *pressanti esigenze abitative*, di breve o brevissimo periodo. All'interno di tali residenze possono essere erogati servizi di diversa natura rivolti tanto ai soggetti ospiti, quanto ad un pubblico più vasto di quartiere o cittadino. Le risorse necessarie per la realizzazione od il mantenimento di tali strutture e servizi possono essere di origine pubblica, ma anche privata, mentre in generale la gestione è affidata ad organismi del privato sociale.

a. La Casa a Colori – Soc. Coop Città So.La.Re – Padova, Venezia – Italia

Si tratta di una struttura ricettiva che intende rispondere alla domanda abitativa temporanea tra l'altro quella delle *emergenze umanitarie*. Il suo elemento peculiare è tuttavia il fatto che *oltre ad offrire spazi di accoglienza a soggetti vulnerabili in emergenza, la struttura accoglie anche studenti e ricercatori, lavoratori in trasferta, genitori single, gruppi e comitive di turisti*, ovviamente a pagamento. *Questo consente l'auto sostentamento della struttura senza l'aiuto di contributi pubblici.*

Il modello di accoglienza è molto strutturato quanto a pratiche e procedure standard e si basa su un concetto di servizio di buona qualità a costi contenuti.

Tra i risultati è da sottolineare l'apertura di *quattro Case a Colori*, due a Padova e due a Venezia, per un numero complessivo di *222 posti letto* e numerosi spazi di socializzazione e servizi.

La maggiore difficoltà consiste nella convivenza di diverse tipologie di ospiti, essendo evidente che le esigenze di una famiglia in disagio abitativo non sono quelle di turisti in vacanza. La soluzione adottata per superare tale difficoltà è stata la formazione di personale specifico di accoglienza.

b. Accomodation for foreigners with subsidiary protection – Slovak Humanitarian Council – Slovakia

Scopo dell'iniziativa è di garantire assistenza a gruppi vulnerabili di immigrati. E' realizzata a Bratislava (SK) dallo Slovak Humanitarian Council, un'associazione di volontariato che lavora nel campo dei diritti dei rifugiati e degli esiliati, in collaborazione con alcune organizzazioni non governative. Nello specifico, la iniziativa punta a garantire l'accompagnamento nel processo di progressiva inclusione, compresa quella abitativa, ai soggetti che hanno goduto di forme di sostegno legate alla condizione di rifugiati o richiedenti asilo che, per legge, non possono tuttavia protrarsi per più di un anno.

Lo Slovak Humanitarian Council ha acquisito una struttura all'interno della quale offre a tali soggetti la possibilità di affittare una stanza, garantendo al contempo assistenza sociale alla ricerca di lavoro, all'apprendimento della lingua, al raggiungimento di un certo livello di autosufficienza. Lo Stato al momento non offre alcun contributo.

Non ci sono allo stato elementi conoscitivi che consentano di misurare l'impatto dell'iniziativa. E' verosimile che contribuisca a ridurre il rischio di homelessness e l'esclusione sociale. Accresce probabilmente le possibilità di superare i processi di transizione culturale e di adattarsi alle nuove condizioni di vita. In ogni caso le capacità ricettive della struttura non soddisfano le richieste e lo Stato non investe risorse per migliorarla od accrescerne la sostenibilità

c. Casa la Rocca – Cidis Onlus – Cassano allo Jonio (Cosenza) – Italia

E' una *struttura di accoglienza temporanea*, una Casa-Albergo, che garantisce un alloggio dignitoso ai lavoratori immigrati presenti nella Sibaritide, la pianura più vasta della Calabria. La Casa è nata infatti per dare un contributo al forte disagio abitativo nel quale versano molti dei braccianti agricoli immigrati in una area a forte produzione di agrumi ed ortofrutta, con una fortissima presenza di manodopera in transito.

Sono disponibili 30 posti letto, servizi igienici, docce e armadi personali, una cucina attrezzata, una lavanderia, una sala da pranzo e spazi comuni per la socializzazione. E' previsto un periodo di permanenza per ciascun ospite che va da un mese ad un massimo di tre. Ogni ospite è tenuto a versare un contributo di Euro 3,50 al giorno. Casa La Rocca non offre soltanto uno spazio abitativo decente ma una serie di servizi: dall'orientamento ai servizi pubblici del territorio, all'assistenza sanitaria e legale sino alla intermediazione abitativa (per quelli che decidono di restare sul territorio in forma più stabile).

Gli esiti dell'iniziativa sono positivi: dal 2009 ad oggi, oltre 1000 persone sono state ospitate nella struttura, ricevendo non solo alloggio ma supporto ed orientamento per una loro civile presenza in un territorio molto difficile connotato da arretratezza e criminalità organizzata.

Peraltro va ascritta tra gli esiti positivi la realizzazione di una *Rete allargata* di attori (agricoltori, associazioni imprenditoriali, sindacati, enti locali, proprietari di case, associazioni religiose e laiche, organismi del privato sociale) che si è consolidata attorno alla struttura per sostenerla e svilupparla.

d. Oikos – Caritas – Barcellona – Spagna

Si tratta di un Programma di assistenza "globale" a famiglie cui sono offerti alloggi in strutture di inclusione sociale. E' implementato dalla Caritas diocesana di Barcellona e dalla Fondazione privata per l'Abitare sociale nel duplice obiettivo di garantire un alloggio dignitoso e di accompagnare un percorso di piena inclusione. E' rivolto a nuclei familiari (anche immigrati) con scarse risorse economiche e in disagio abitativo, cui viene offerto sostegno anche per raggiungere un corretto inserimento socio/lavorativo. Il Programma offre alloggi in affitto di differente tipo: unifamiliari o condivisi, con contratti di differente durata: breve (da 1 a 12 mesi), media (da 1 a 3 anni), lunga (da 3 a 5 anni). Per i meno abbienti è richiesto un affitto calmierato, stabilito annualmente. A chi non è in grado di fronteggiare la locazione Caritas offre un sostegno economico sino al compimento del processo di inserimento.

C. Un terzo modello: Azione di mediazione e intermediazione abitativa

In generale l'obiettivo strategico di tale modello consiste nel dare supporto agli immigrati (o comunque a soggetti vulnerabili) nella loro ricerca di accesso al bene primario "casa" in quanto diritto sociale e condizione sostanziale per il superamento di condizioni di precarietà e marginalità.

Quanto agli obiettivi specifici, gli interventi puntano a accrescere le opportunità di locazione facilitando l'incontro tra domanda ed offerta, sopperendo alla carenza di servizi e strutture di riferimento nel territorio, spingendo al superamento di stereotipi e pregiudizi (che alimentano diffidenze assai diffuse in particolare nei confronti della domanda abitativa degli immigrati), sperimentando nuove pratiche abitative, tra l'altro offrendo soluzioni di alloggio in co-housing.

a. Intermediación en el Alquiler para la Población Inmigrante – Provivienda – Madrid – Spagna

Si tratta di un servizio di intermediazione abitativa per la popolazione immigrata realizzato a Madrid (ES) da Provivienda, un'associazione senza scopo di lucro che dal 1989 promuove programmi di alloggio di carattere sociale per gruppi con problemi di accesso alla casa, in collaborazione con l'Assessorato per la sanità e i servizi sociali del Comune di Madrid e con il Ministero del lavoro e degli affari sociali.

L'iniziativa ha luogo nell'area metropolitana di Madrid dove si registra la presenza di alti tassi di popolazione immigrata, principalmente di origine sudamericana, maghrebina e dell'Africa nera. Partendo dal presupposto che la casa è un diritto sociale e un bene primario necessario per cominciare qualsiasi tipo di processo di integrazione, il Programma svolge un'attività di mediazione tra proprietari privati che offrono appartamenti in affitto e inquilini che hanno serie

difficoltà ad accedere all'alloggio anche per le difficoltà di stabilire rapporti di fiducia con i proprietari e la frequente impossibilità di offrire sufficienti garanzie. Tutte le procedure necessarie per la stipula del contratto vengono effettuate da Provivienda senza costi né per il proprietario, né per l'inquilino.

Possono accedere al Programma gli immigrati che dimostrino di poter sostenere autonomamente i costi di affitto. Secondo gli ultimi dati disponibili, da gennaio a ottobre 2013, hanno preso parte all'iniziativa 268 immigrati, provenienti da 21 Paesi diversi; 67 alloggi sono stati affittati e a circa 1000 persone è stata offerta una consulenza. Nello stesso periodo non si è verificato nessun caso di insolvenza da parte degli affittuari.

La crisi economica attuale mette a rischio questa esperienza perché è cresciuta la vulnerabilità economica degli immigrati e perché sono venuti a mancare molti dei finanziamenti pubblici prima garantiti.

b. Servizio di intermediazione abitativa – Cidis Onlus – Calabria – Italia

Si tratta di un servizio rivolto in particolare, ma non soltanto, agli immigrati presenti su una parte del territorio calabro particolarmente disagiata. Il servizio è svolto da operatori specializzati e mediatori culturali che aiutano nella ricerca di soluzioni alloggiative stabili, anche nella prospettiva di possibili ricongiungimenti familiari. Il servizio è operativo nei Comuni di Cassano all'Ionio, Castrovillari, Villapiana, Corigliano Calabro.

Nello specifico, gli operatori svolgono attività di monitoraggio in relazione ai bisogni abitativi della popolazione immigrata e alla effettiva disponibilità di alloggi; stimolano la crescita sul territorio di una rete di collaborazioni con i soggetti che a vario titolo sono legati al mercato immobiliare; informano su modalità di funzionamento del mercato immobiliare, regole esistenti nei rapporti locatari/affittuari, opportunità e percorsi di accesso all'alloggio, normativa in materia di locazione, strumenti finanziari e normativi di sostegno all'affitto; contribuiscono all'individuazione di alloggi

sfitti, abbandonati ed edifici da recuperare per ampliare l'offerta abitativa del territorio; svolgono un'attività di sensibilizzazione nei confronti sia dei singoli proprietari che degli altri soggetti del mercato immobiliare, cercando di rimuovere, per quanto possibile, gli ostacoli nell'accesso alla casa di soggetti deboli.

Nell'ambito del servizio l'Associazione sta sperimentando una nuova figura professionale il *Tutor contrattuale*, che varie esperienze hanno mostrato essere fondamentale per il buon esito e la durata dei rapporti contrattuali di locazione. L'accompagnamento e la presenza di una figura di questo tipo rappresenta una rassicurante "garanzia morale" sia per i proprietari che per i locatari. Peraltro il tutor contrattuale ha anche il compito di accompagnare l'inserimento abitativo favorendo le relazioni tra affittuari e locatari, promuovendo buoni rapporti di vicinato per superare contrasti e conflittualità e suggerendo soluzioni in caso di criticità.

Grazie al tutor si sta assistendo ad una graduale emersione degli affitti in nero (molti diffusi in quei territori) e a un generale miglioramento dell'offerta abitativa destinata ai cittadini extracomunitari di cui beneficiano anche le fasce più povere della popolazione. Di fatto questa attività risponde anche alle richieste di amministrazioni locali che esprimono il bisogno di un supporto qualificato e professionale del privato sociale.

D. Un quarto modello: Agenzie per l'affitto e Sportelli di servizio

Si tratta di Organismi che mirano a facilitare l'accesso alla casa a soggetti in situazioni di disagio abitativo ma che più nello specifico offrono una serie di servizi innovativi e flessibili sia di accompagnamento sociale sia di carattere patrimoniale sia infine in campo finanziario

a. A.i.s.a. – Cooperativa sociale Nuovo Villaggio – Padova – Italia

A.i.s.a. nasce nel 2004 grazie alla collaborazione tra Fondazione La Casa, le Cooperative Sociali aderenti al Consorzio Villaggio Solidale e la Camera di Commercio di Padova con l'obiettivo di creare una rete integrata di agenzie che facilitino l'accesso alla casa da parte di soggetti in situazione di disagio abitativo, operando

come mediatore sociale tra questi soggetti ed i proprietari di immobili. L'agenzia fornisce innanzitutto consulenza a chi ricerca un'abitazione, ma propone anche servizi innovativi per chi vuole affittare un immobile di proprietà (quali garanzie patrimoniali e accompagnamento sociale degli inquilini, grazie a un educatore che segue la locazione e si prende cura dell'immobile e di chi lo abita). Offre inoltre servizi finanziari in grado di ovviare a quei problemi che solitamente ostacolano l'accesso all'abitazione da una parte e, dall'altra, la volontà di affittare: microprestiti; assicurazione sui rischi dell'immobile; indennizzo per morosità; garanzie per l'accesso al mutuo. A.i.s.a. collabora anche con la pubblica amministrazione, attraverso convenzioni che prevedono le seguenti azioni: corretta comprensione delle capacità di autonomia economica e sociale delle persone interessate e del loro fabbisogno abitativo; creazione di una rete tra istituzioni, imprese, organismi e soggetti privati che si occupano dei problemi legati all'abitazione e all'accesso alla casa, in modo tale da istituire un punto di coordinamento delle informazioni sui servizi esistenti sul territorio e promuovere le buone prassi attivate; analisi del mercato locale delle case in affitto, o in vendita, offerte da privati, enti pubblici, datori di lavoro e agenzie immobiliari; offerta di specifici servizi di consulenza, finanziari e di accompagnamento all'abitare.

Nata nel 2004 ha portato all'attivazione di una rete integrata di agenzie nelle provincie del Veneto (Padova, Verona, Rovigo, Venezia, Vicenza, Belluno, Treviso) e in Umbria (Perugia).

L'attività si sostiene grazie alla collaborazione economica dei clienti del servizio e delle amministrazioni locali.

b. Social Rental Agency – Habitat for Humanity Hungary

Si tratta di un' Agenzia che affitta case da proprietari privati per dieci anni . In questo modo il costo dell'affitto può essere contenuto in ragione del fatto che il proprietario ha la garanzia che l'alloggio sarà occupato per dieci anni. L'Agenzia inoltre offre la garanzia al locatario che l'alloggio sarà riconsegnato nelle condizioni iniziali. Sempre l'Agenzia paga l'affitto mensilmente in modo da offrire una ulteriore garanzia che il pagamento sarà fatto. Lo Stato contribuisce con un sussidio per una parte dell'affitto equivalente al 30%. Il restante 70% è a carico dell'affittuario. I calcoli mostrano che è molto più sostenibile per lo Stato garantire questo tipo di contributo che costruire un ulteriore stock di abitazioni sociali in locazione.

L'esperienza mostra infatti che non è una buona idea costruire nuovi blocchi di abitazioni sociali dove lo stesso tipo di soggetti poveri vivrebbero insieme. Con il modello di Agenzia Sociale per l'affitto (in ragione del fatto che ricerca ed affitta alloggi privati in centro città) l'integrazione si determina nel modo più naturale.

La situazione politica in Ungheria non è tuttavia tale da contribuire a supportare tale tipo di progetto. Ciò malgrado è stato possibile far partire un progetto pilota. Si spera in questo modo che si possa provare con i fatti che si tratta di una Buona Pratica in modo da dare fondati argomenti nei mesi a venire. Siamo in grado di convincere il governo che si tratterebbe di un buon investimento del denaro pubblico.

c. Sulla Soglia – Aliseicoop – Campania – Italia

L'iniziativa di intermediazione abitativa consiste nelle attività già in altri contesti indicate, sintetizzabili nella facilitazione dell'accesso alla casa in locazione attraverso strumenti quali assistenza presso sportelli specializzati, promozione del servizio su tutti i 10 territori coinvolti, supporto specifico per la diffusione del contratto di cohousing.

Questo ha consentito di raggiungere oltre 12000 soggetti alla ricerca di un alloggio, di erogare prestazioni di assistenza alla contrattazione a circa 1500 locatari, di concludere 220 contratti di cohousing. Un meccanismo di assistenza finanziaria (alimentato da risorse pubbliche) ha consentito di finanziare piccoli interventi di manutenzione degli alloggi locati: sistemazione dell'impianto elettrico, tinteggiature, costi contrattuali, piccole ristrutturazioni.

Elemento innovativo dell'iniziativa è stata comunque la promozione/formazione presso gli sportelli di brevi corsi per il rispetto dei requisiti di sicurezza nelle abitazioni e questo al fine di evitare rischi per l'integrità fisica delle persone locatarie, con particolare attenzione alle donne.

Un fattore chiave di successo è stato quello di puntare sulla rete delle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio, i cui operatori hanno mostrato una notevole attenzione cogliendo nei servizi erogati dall'iniziativa l'opportunità di rafforzare e di ampliare il particolare target di utenti immigrati, aspetto di cruciale importanza nell'attuale congiuntura negativa nel settore immobiliare.

d. PAHI (Migrant Humanitarian Welcome Program) – Accem – Madrid – Spagna

E 'un Programma avviato nel 2005, finalizzato alla popolazione immigrata in situazione di rischio, che fornisce assistenza umanitaria e promuove l'integrazione sociale dei nuovi arrivati. Si rivolge principalmente a persone di origine africana che arrivano sul territorio spagnolo attraverso le frontiere di Ceuta e Melilla e le coste delle Isole Canarie e Andalusia .

Lo scopo del Programma è di implementare un servizio di accoglienza alle persone che vivono nei CIE (Migrant Internment Center) o nei Centri di permanenza temporanea per immigrati (CETI) così come in altre situazioni di vulnerabilità sociale. Fornisce loro supporto economico per abbigliamento,

trasporti, farmaci rispondendo così a bisogni urgenti di persone che si trovano in stato di necessità per l'indebolimento della loro salute fisica, la mancanza di assistenza sociale o del sostegno familiare o infine di mezzi finanziari. Il Programma garantisce anche servizi di informazione e formazione.

Attualmente Accem gestisce 3 CEDIES situati a Palos de la Frontera (Huelva), Valencia e Cartagena, in cui vengono implementati gli stessi servizi di cui sopra.

L'approccio di Accem (con sedi a Siviglia, Huelva, Malaga, Cadice, Murcia, Valencia, Madrid, Guadalajara, Burgos, Valladolid, Asturias, Barcelona y Girona) consiste nell' offrire servizi che pongono al centro la persona umana, garantendo loro accompagnamento giuridico, psicologico e sociale, nonché la possibilità di ottenere passaporti o certificati di nascita, conoscenza di base della cultura e lingua spagnola, il rispetto di abitudini igienico/sanitarie, le possibilità di contatti con la famiglia via Internet (soprattutto attraverso Facebook o Skype) e anche l'accesso a social network suscettibili dopo la fuoriuscita dai Centri di facilitare impieghi nella pulizia e nella cura di spazi di socializzazione.

Gli Stakeholders che sostengono Accem sono : Dirección General de Migraciones del Ministerio de Empleo y Seguridad Social . Direzione Generale dell'Immigrazione, Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale.

E. Un quinto Modello: Autocostruzione, Autorecupero, Retrofit Energetico

Obiettivo di tali Pratiche è, da un lato, favorire per i soggetti a reddito debole l'acquisizione in proprietà di un alloggio attraverso il proprio lavoro manuale e, dall'altro, recuperare all'abitabilità spazi resi disponibili sempre attraverso il proprio lavoro, oppure riqualificare alloggi di edilizia sociale attraverso interventi finalizzati all'efficienza e al risparmio energetico.

a. Cantieri aperti – Aliseicoop – Campania ed Umbria – Italia

La finalità dell'iniziativa consiste nel far acquisire il bene "casa" anche a chi, per la scarsità di risorse, non potrebbe averlo a prezzi compatibili con il proprio reddito. Nello specifico si vuole dare risposta alla pressante domanda di protezione sociale abitativa derivata per molti da condizioni di antica marginalità strutturale (povertà ed esclusione), per altri dalle conseguenze della crisi economica che li ha spinti nella marginalità.

Per questo è stato messo in campo un nuovo attore per l'edilizia sociale (un *Organismo del privato sociale*) in grado di utilizzare le proprie competenze in affiancamento a quelle istituzionali e professionali. E questo al fine di valorizzare il concetto del self-help, del riappropriarsi cioè dei processi del fare con modalità di collaborazione e scambio che rovescino i termini dell'attuale modello edificatorio.

Ti serve la casa? Costruiscila con le tua mani, con il supporto di chi in termini innovativi (di progettazione, assistenza in cantiere, tecnologie, materiali) consentirà di governare un nuovo processo edificatorio e di ottenere il bene casa a costi accettabili e a condizioni eco friendly.

Nel complesso **cinque assi** connotano questa Pratica realizzata in Umbria e in Campania (per complessivi 150 alloggi):

- **il coinvolgimento delle istituzioni locali**, per acquisirne sostegno e condivisione nella promozione delle iniziative, nel coinvolgimento dei loro cittadini come futuri autocostruttori, nella loro pubblica selezione, nell'individuazione di terreni di edilizia popolare, nello stimolo alla società civile a condividere positivamente l'iniziativa non tradizionale;

- **il ricorso al lavoro manuale** dei futuri autocostruttori/proprietari per ridurre il costo di edificazione del 50/60%, autocostruttori che si connotano per un reddito netto mensile tra euro 1.200/1.400

(italiani ed immigrati, coppie o single) di età media tra 30 e 45 anni, uomini e donne, tutti in comprovato disagio abitativo, disponibili ad impegnare per almeno due anni 16 ore settimanali in cantiere;

- il ricorso ad una **ingegneria finanziaria** che coniuga un prestito senza interessi di un Fondo Immobiliare con un prestito bancario;
- il governo dell'intero processo da parte dell' **Organismo no profit** (Aliseicoop nella fattispecie) che, nella veste di mediatore attivo, sovrintende e coordina l'intero processo (a livello procedurale, economico finanziario, esecutivo, tecnico/amministrativo, di mediazione sociale);
- il ricorso ad una **équipe di professionisti** con capacità specifiche di progettazione condivisa, competenze pedagogiche per una comunicazione efficace del processo costruttivo ai fini di una trasmissione del "sapere" edificatorio learning by doing.

b. Building homes and community with family in need – Habitat for Humanity – Polonia

Si tratta di una iniziativa di autocostruzione, realizzata a Gliwice (PL) dall'organizzazione internazionale, non governativa e non profit "Habitat for Humanity", di matrice cristiana.

Attraverso il volontariato e donazioni economiche e di materiali, si intende far fronte al disagio abitativo di famiglie a basso reddito, gruppi vulnerabili come madri sole, orfani, anziani, disabili, *homeless* e persone sottoposte a trattamenti terapeutici.

In Polonia i dati confermano una situazione particolarmente difficile: il 30% della popolazione vive in condizioni di sovraffollamento, e 6,5 milioni di persone in condizioni al di sotto degli standard qualitativi. Il fabbisogno di abitazioni si aggira attorno a 1.5 milioni di alloggi ma la quota di nuove costruzioni si ferma a 100.000 unità l'anno. La durata dell'attesa per ottenere un alloggio sociale varia dai 3 ai 7 anni nelle aree metropolitane e più di 15 nei centri minori.

A fronte di questa situazione, "Habitat for Humanity" ha realizzato diversi progetti da quando, nel 1992, si è insediata in Polonia.

Tra questi, l'intervento a Gliwice che ha portato alla costruzione di nuove abitazioni per 69 famiglie in disagio grave (selezionate da un comitato interno ad Habitat tra quelle che avevano risposto al bando). Il Piano di costruzione degli alloggi, elaborato dall'équipe di Habitat, è stato realizzato attraverso l'attività dei futuri beneficiari e di un gruppo internazionale di volontari. Le famiglie beneficiarie restituiscono in 20 anni i soli costi diretti, attraverso pagamenti mensili senza interessi.

c. Autorecupero – Cidis Onlus – Calabria – Italia

E' opportuno segnalare come Buona Pratica la metodologia di recupero della Casa Albergo di cui sopra. L'edificio di Casa La Rocca è stato infatti autorecuperato. Di proprietà della Curia arcivescovile di Cassano All'Ionio e restato inutilizzato per lunghissimi anni, è stato messo a disposizione per 16 anni ad un gruppo di 3 Partner (Comune, Cidis Onlus e Coldiretti Cosenza, una associazione di datori agricoli). Attraverso l'autorecupero, il costo del lavoro di ristrutturazione è stato abbattuto di oltre il 50%. La restante parte è stata coperta da un finanziamento pubblico.

Il Capofila Cidis Onlus ha incaricato un nucleo di professionisti che, prima, hanno definito il progetto esecutivo di recupero e poi diretto i lavori di riabilitazione necessari, garantendo la conformità agli standard edilizi del luogo in cui si trova l'immobile (di pregio storico), la compatibilità con i regolamenti di legge per l'edilizia, il rispetto di principi di eco compatibilità dei manufatti e della tipologia architettonica.

Cidis Onlus ha provveduto alla selezione degli immigrati disponibili a partecipare alla fase di auto

recupero, prestando la propria opera manuale in cantiere per un numero prestabilito di ore, che sono state contabilizzate e “ripagate” con la possibilità di risiedere in Casa La Rocca gratuitamente per un periodo proporzionale al lavoro prestato. Si è provveduto all’organizzazione di incontri formativi tra nucleo di professionisti ed autorecuperatori affinché fosse adeguatamente formata una “squadra”, responsabilizzata e consapevole tanto delle tecniche da utilizzare quanto delle finalità sociali dell’iniziativa e della importanza del suo successo.

La collocazione di Casa La Rocca in pieno centro storico di Cassano, offre una più facile interazione degli ospiti con la popolazione locale e con molti altri immigrati che abitano nelle vicinanze, dando un contributo alla rivitalizzazione di luoghi sempre più spesso spopolati.

d. Local partnerships for social housing improvement – *Habitat for Humanity* – Polonia

Le motivazioni di questa iniziativa sono legate all’efficientamento energetico di alloggi sociali. In Polonia il numero di alloggi in affitto (appartamenti, ad Enti pubblici locali, o ad associazioni di social housing) è del tutto insufficiente rispetto al fabbisogno. Si stima che all’incirca il 60% di giovani la cui domanda di alloggio resta insoddisfatta, hanno un reddito che non consente loro una locazione di un appartamento, per cui dovrebbero essere aiutati con un contributo sociale, almeno all’inizio della loro vita “abitativa”.

Lo Stato non supporta finanziariamente le Municipalità nello sviluppo di programmi abitativi sociali. La mancanza di una politica nazionale significativa per un habitat sociale, costringe le autorità locali a rimettere a disposizione alloggi per un numero crescente di persone. Inoltre molti edifici hanno problemi di legalità della proprietà che ostacolano gli investimenti per migliorare l’efficienza energetica. Per realizzare un isolamento termico adeguato è necessario un approccio complesso.

L’obiettivo dell’iniziativa è di tagliare i costi della spesa energetica in favore dei locatari di alloggi sociali. Per questo si rende necessario stimolare un partenariato locali di Organismi del privato sociale., donatori privati e autorità locali al fine di raggruppare forze in grado di stimolare il miglioramento delle condizioni degli alloggi esistenti, così come di ricercare nuove possibilità o soluzioni. finanziarie per tali immobili.

HFH Polonia, in collaborazione con associazioni di volontariato, mobilita risorse per trovare almeno in parte il supporto del lavoro necessario, in modo da contribuire alla riduzione dei costi e sollecitare le autorità locali a mettere in atto ulteriori miglioramenti.

I progetti di Habitat sono costruiti in modo da prefigurare un modello di intervento da utilizzare per rivendicare condizioni abitative decenti. L’ostacolo maggiore risiede nella reticenza delle autorità locali a lanciare partenariati, a sviluppare relazioni con Organismi del Terzo Settore, a definire una programmazione a lungo termine di attività da finanziare (il bilancio locale essendo annuale), a far approvare il bilancio da parte del Consiglio comunale che può non essere concorde con le autorità di gestione.

F. Un sesto modello: per una cultura abitativa alternativa

a. Sostre civic – Barcellona – Spagna

Si tratta di una nuova formula abitativa proposta in Catalogna e Siviglia (ES) da “Sostre-cívic” – un’associazione senza scopo di lucro composta da un’équipe multidisciplinare di giuristi, sociologi, economisti, urbanisti ed esperti di energia, che si impegna nella diffusione di una cultura abitativa alternativa, accessibile a persone e famiglie a basso reddito.

Il modello - che fa tesoro di esperienze già sperimentate nei Paesi scandinavi, in Germania e in America Latina - ha il suo perno in una struttura cooperativa che diventa proprietaria di alloggi e percepisce successivamente dagli inquilini i canoni di locazione, significativamente inferiori al prezzo di mercato. Per accedere all’intervento, occorre versare una somma iniziale, fissata in base alla grandezza dell’alloggio e al reddito pro-capite.

Le abitazioni sono costruite e/o ristrutturate nel rispetto di elevati standard di efficienza energetica e di eco-compatibilità.

Nonostante l’assenza di un adeguato supporto legislativo e finanziario sono stati ristrutturati due edifici rurali e sei appartamenti a Barcellona e sanate alcune abitazioni abusive.