

progetto cofinanziato da



UNIONE
EUROPEA



MINISTERO
DELL'INTERNO

Fondo Europeo per l'integrazione dei cittadini di paesi terzi



SHGP

social housing good practices

AUTOCOSTRUZIONE E AUTORECUPERO



Ministero dell'Interno



ALISEI COOP

Autocostruzione/autorecupero **Edificazione non tradizionale, partecipativa ed eco-compatibile**

Introduzione

a. Si tratta di tipologie edificatorie che puntano alla *partecipazione attiva dei residenti sia nella fase di realizzazione o di manutenzione, sia successivamente*. In quanto tali rientrano nell'ambito del *Social housing* inteso come *pratica di vita e di socialità*, e segnano un punto di rottura rispetto all'edilizia tradizionale.

Questa ha affrontato negli anni il disagio abitativo quasi esclusivamente attraverso l'offerta di alloggi a canone calmierato, mentre al contrario gli interventi di *Social housing* si propongono come risposte articolate alle differenti tipologie di fabbisogno, tra le quali trova spazio oltre quella dell'emergenza e dell'alloggio temporaneo, anche la richiesta di alloggio permanente, da soddisfare tuttavia in modo partecipativo attraverso pratiche non tradizionali di edificazione.

Nello specifico, questa ultima tipologia di fabbisogno punta a soddisfare la domanda di protezione sociale espressa da una vasta "area grigia" di disagio, a volte poco esplicito, che caratterizza nuclei familiari e single che dispongono di reddito troppo alto per accedere ad alloggi popolari, ma insufficiente per affrontare i costi troppo elevati del mercato, sia di acquisto che di locazione. Sono soggetti che (pur nel tempo integrati) sono stati spinti dalla crisi economica verso una progressiva marginalità, di fatto in bilico tra emergenza e normalità, che un evento imprevisto può far precipitare in uno stato di vera e propria povertà abitativa.

Autocostruirsi od autorecuperare la casa significa per questa specifica categoria di soggetti (italiani o immigrati) "aiutarsi" nel rispondere ad un proprio bisogno. Come dire che si può acquisire un alloggio contando su se stessi, o in altri termini che nella vita si può ottenere "benessere" prendendo in mano la propria vita, riappropriandosi dei processi del fare con modalità che rovescino i termini dell'attuale modello di sviluppo.

Ti serve la casa? Costruiscila o recuperala con le tue mani, con il supporto di chi in termini innovativi (di progettazione, assistenza in cantiere, tecnologie, materiali) ti consentirà di governare un nuovo processo edificatorio e di acquisire "un tetto" che sia anche spazio di relazioni umane, familiari, di vicinato e di quartiere, finalizzate alla convivenza, al radicamento al territorio e alla coesione sociale.

b. Tali pratiche, così come sperimentate in Italia, sono state inserite nell'ambito del progetto FEI "La Casa: bene e servizio" e discusse in uno specifico incontro tenutosi a Napoli nel dicembre 2013, nel corso del quale partner europei, amministratori regionali e locali, associazioni del privato sociale, docenti e professionisti si sono posti interrogativi, hanno illustrato esperienze e proposto risposte.

L'incontro si è sviluppato partendo dal dato inoppugnabile che negli ultimi anni l'accesso all'alloggio è stato precluso a larghe fasce di popolazione a basso reddito. Il blocco sostanziale dell'edilizia pubblica, gli stringenti vincoli di bilancio, la bolla speculativa del mercato immobiliare, sono stati valutati i principali fattori che non hanno consentito di dare risposta alla questione abitativa che si è andata così aggravando.

La valutazione di tale situazione ha indotto a porre una serie di interrogativi. Ci si è chiesti tra l'altro perché, se l'autorecupero o l'autocostruzione sono oggi soluzioni concrete (e ne sono prova

le tante sperimentazioni riuscite) non sia possibile impegnarsi a farne pratiche diffuse e sempre più innovative?

Perché non fare diffuso ricorso a pratiche edilizie che conferiscono un ruolo primario al dinamismo individuale di chi subisce direttamente le conseguenze della carenza di alloggi? E perché non prevedere parallelamente interventi minimali di supporto da parte di governo ed enti pubblici per consentire riduzione dei costi e garantire la sostenibilità ecologica di materiali ed immobili?

Se è vero che non ci sono risposte miracolo al disagio abitativo delle fasce più deboli della popolazione (autoctona o immigrata che sia) in quale altro modo è ipotizzabile oggi una risposta (seppure parziale) al disagio abitativo, se non contrastando la speculazione edilizia ed abbattendo i costi di edificazione proprio grazie al contributo degli stessi futuri residenti?

Non si potrebbe valorizzare, all'interno di una edilizia residenziale che riprendesse fiato, un segmento rivolto ai meno fortunati (ma non soltanto) che con il proprio lavoro manuale e con il supporto di un contributo pubblico (a garanzia di un istituto bancario) potrebbero ricondurre il costo di un mutuo al valore di un affitto accettabile? Non costano oggi contributi ed interventi vari per emergenza o morosità incolpevole?

E peraltro perché la scelta dell'autocostruzione dovrebbe ostacolare la via maestra del recupero degli immobili inutilizzati o dimessi, della loro ristrutturazione o del loro efficientamento energetico? Basterebbe circoscrivere gli spazi di ciascuna pratica, definire modalità e regole che permettano di utilizzare, quando opportuno, l'una o l'altra: autorecupero od autocostruzione, in funzione dei territori, dei loro piani urbanistici, della oggettiva esistenza di immobili da recuperare ed a quali costi.

Questi e molti altri interrogativi sono stati posti e discussi nell'incontro di Napoli nel corso del quale si sono esaminati specificamente gli elementi portanti e le modalità di attuazione di autocostruzione ed autorecupero in Italia, presentati come Buona Prassi da discutere e condividere.

Nel complesso l'incontro, se da un lato, ha consentito di ribadire il principio che una dimora dignitosa è presupposto essenziale per godere ed esercitare i diritti di cittadinanza di ciascuno, dall'altro, ha permesso di sottolineare che un alloggio adeguato (leggasi nel suo complesso di tetto e servizi) è un postulato irrinunciabile per rendere concrete le scelte per la propria crescita sociale e culturale.

Si è discusso anche del contributo che le Pratiche non tradizionali e le loro modalità attuative danno allo sviluppo di buone relazioni con gli altri abitanti del quartiere. In generale autocostruttori ed autorecuperatori contribuiscono a promuovere una *rete di relazioni con l'esterno* (la struttura fisica e sociale del quartiere), stimolare le relazioni con il contesto urbano, contribuire a facilitare lo sviluppo di rapporti sociali di solidarietà sul territorio ed a stabilire relazioni anche "fisiche" di prossimità nella gestione degli spazi pubblici, dei cortili, dei giardini, del verde.

c. Nelle pagine che seguono figurano: nella *Sezione I* alcune relazioni presentate all'incontro di Napoli sulle pratiche di autocostruzione ed autorecupero in Italia; nella *Sezione II* alcuni interventi significativi di politici ed amministratori locali presenti all'incontro e le conclusioni della responsabile del Ministero dell'Interno.

Sezione I

....ogni edificio sorgeva sulla pianta di un sogno
(Margherite Yourcenar)

Autocostruzione

Carla Barbarella
Aliseicoop

1. Che cosa è l'autocostruzione?

Non è facile dare una risposta. Attualmente, in Italia, niente la regola nello specifico. Solo una legge del 1982 contiene norme tecnico/giuridiche che ne codificano la presenza nel campo generale dell'edilizia residenziale. Da queste norme si ricava tuttavia solo una definizione molto generica di "autocostruttore" come "realizzatore della propria prima abitazione".

Di fatto, manca un quadro normativo che in modo compiuto ed organico definisca regole, modalità e strumenti dell'edificazione in autocostruzione. Questo vuoto legislativo impedisce di portare a sistema le "esperienze" che si sono andate realizzando nel paese in anni recenti.

Alcune Regioni si sono mosse con progetti sperimentali; è il caso dell'Umbria che ha supportato a partire dal 2001 il Programma di autocostruzione "Un tetto per tutti" e della Campania che ha avviato il progetto sperimentale "Cantieri aperti" partito nel 2011. Altre Regioni si sono mosse nella stessa direzione con differenti risultati. Alcune sporadiche iniziative di organismi privati (a volte anche sostenute da autorità locali) non sempre hanno avuto esiti positivi. E questo è tutto.

E' comunque evidente che, nel rispetto delle competenze regionali in materia urbanistica, un quadro normativo nazionale contribuirebbe a dare sistematicità alle esperienze in corso e lanciare l'autocostruzione come una pratica che può, accanto a quelle tradizionali, contribuire a risolvere il problema della casa per i meno abbienti. La chiarezza normativa ed amministrativa su alcuni snodi del processo (inteso nel suo intero percorso sociale ed edificatorio) potrebbe rimuovere blocchi di varia natura che costituiscono oggi ostacoli che nelle migliori condizioni allungano oltre ogni limite l'intero percorso.

Un percorso edificatorio, peraltro, ancora oggi poco conosciuto e visto con scetticismo sia dalle amministrazioni pubbliche che dai professionisti. Questi tendono ad identificarlo come un elemento estraneo alla sfera in cui esercitano tradizionalmente le loro conoscenze ed il loro controllo. E' opinione di molti architetti infatti che l'autocostruzione non entri a pieno titolo nel campo dell'architettura per un preteso carattere di spontaneità e di improvvisazione che contrasterebbero con la razionalità, la programmazione, la definizione di ogni dettaglio, che sono a fondamento di un vero e proprio progetto architettonico "tradizionale".

Di fatto, la pratica cui oggi si fa riferimento, non è più quella di un tempo, spontanea e individuale, praticata spesso nelle campagne, al di fuori di un quadro urbanistico ed architettonico prestabiliti, ma una pratica edilizia con precise modalità e tecnologia costruttive, assistita da professionisti che garantiscono nel corso dell'intero processo edificatorio l'assistenza tecnica indispensabile, il

rispetto delle norme di sicurezza, le certificazioni necessarie ed un prodotto architettonico di qualità non relegabile in un sottomercato immobiliare.

Questo dato, che non è sufficientemente conosciuto né dai professionisti del settore, né peraltro dall'opinione pubblica in generale, concorre al mantenimento di un atteggiamento di sufficienza, quando non di ostilità, che non hanno più alcuna ragione di esistere.

Certo, il dimezzamento del costo di una abitazione in autocostruzione (per il lavoro manuale gratuito prestato dai futuri proprietari) non si concilia con la difesa dei forti interessi consolidati in campo immobiliare e può spiegare il perché dei tanti ostacoli che si frappongono ad una maggiore diffusione di una pratica che permette l'accesso ad un alloggio dignitoso anche a chi, per la scarsità di risorse disponibili, non potrebbe farlo sul mercato immobiliare a prezzi compatibili con il proprio reddito.

In sostanza la "nuova" pratica edificatoria risulta molto marginale rispetto alle sue potenzialità. Gli interventi realizzati o in corso sono poco numerosi, frammentari, molto legati a contesti territoriali specifici, diversi per alcuni aspetti essenziali e, di conseguenza, di scarso impatto. Al contrario l'autocostruzione potrebbe efficacemente essere inserita nell'insieme di strumenti di edilizia popolare in mano alle amministrazioni comunali e locali in generale. Questo, ovviamente, laddove esistano disponibilità di terreni e condizioni non conflittive con altre scelte. E tale è il caso in molti territori dove non esistano possibilità di interventi di recupero od autorecupero di immobili in disuso o dimessi.

In questo non facile contesto Aliseicoop ha realizzato a partire dal 2002 alcuni progetti di autocostruzione, prima in Umbria e successivamente in Campania, sperimentando nei due territori un approccio differente.

In Umbria il ruolo di Alisei si è limitato alla fase preparatoria e di avvio del Programma regionale "Un tetto per tutti" per la costruzione di 114 alloggi. La cooperativa ha in sostanza lavorato alla sensibilizzazione del territorio sulla iniziativa da sperimentare, alla individuazione e selezione dei futuri autocostruttori, alla loro costituzione in cooperativa, al supporto della prima fase di avvio del processo edificatorio (contatti con le amministrazioni pubbliche dei Comuni coinvolti, con gli Istituti finanziari, con i responsabili delle tante istruttorie amministrative per la concessione di autorizzazioni ecc.), senza entrare nella seconda fase di edificazione; in sostanza la cooperativa ha assolto un ruolo di mediazione compiuta solo nella prima fase del percorso di autocostruzione, nella formula cosiddetta "associata", facendo con questo riferimento al solo aspetto del lavoro cooperativistico.

Con un approccio scaturito dalla riflessione sui problemi di varia natura insorti nella gestione del Programma umbro (che si è comunque concluso con successo con la costruzione di tutti gli alloggi previsti), Aliseicoop ha successivamente messo a punto in Campania con il Progetto regionale "Cantieri Aperti" una Prassi più articolata e soprattutto riferita a tutto il percorso dell'autocostruzione, dal suo inizio alla sua conclusione del processo edificatorio.

2. "Un tetto per tutti" - Un programma di autocostruzione *associata* in Umbria

Il programma "Un tetto per tutti" ha preso avvio all'inizio del 2001. Data infatti al gennaio di quel anno la firma di un Protocollo di intesa tra la Regione Umbria, i Comuni di Perugia, Terni e Marsciano, la Finanziaria regionale Gepafin ed Aliseicoop.

Il Protocollo impegnava i diversi soggetti a sostenere la “realizzazione in autocostruzione, di alcuni corpi di unità abitative in aree edificabili, individuate dalle Amministrazioni comunali ai fini di promuovere ed agevolare l’acquisizione di appartamenti di proprietà da parte di nuclei familiari immigrati e di coppie italiane”.

Nello specifico la Regione Umbria si impegnava a “sostenere l’iniziativa come parte integrante delle proprie politiche sociali e di intervento abitativo, nonché a garantire il sostegno finanziario necessario al soggetto incaricato del coordinamento generale”.

Quanto alle Amministrazioni comunali, esse si impegnavano a “cedere agli autocostruttori il terreno in proprietà, secondo le tariffe stabilite, da individuare in apposita area rientrante nel Piano Peep ed a facilitare, per quanto di propria competenza, il programma insediativo anche adottando forme facilitative e di contenimento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.” Sulla stessa linea la Finanziaria Gepafin si impegnava a sensibilizzare il sistema bancario umbro per la concessione agli autocostruttori di mutui a tasso concordato con copertura di garanzia Gepafin.

Infine, Aliseicoop, l’Organismo di intermediazione individuato come strumento ponte tra i diversi soggetti partecipanti al Programma, si impegnava ad assumere il coordinamento dell’iniziativa nella sua fase iniziale, a promuoverla sul territorio, a selezionare i potenziali autocostruttori, a dare loro supporto per costituirsi in cooperativa, ad aiutarli nell’individuazione dell’Istituto di credito a sostenerli nelle pratiche amministrative ed urbanistiche. La scelta dei professionisti, la messa a punto del progetto abitativo e la successiva direzione dei lavori sul cantiere, sarebbero stati di competenza delle cooperative stesse, sino alla conclusione dell’edificazione.

Dalla firma del Protocollo in poi, è partito un lungo percorso segnato da incontri pubblici di informazione/sensibilizzazione tanto delle collettività locali, quanto della popolazione immigrata sulle opportunità offerte dall’autocostruzione, ma anche sulle sue modalità e complessità.

Dopo la selezione dei soci si sono poi costituite le prime tre cooperative edilizie: la prima a Marsciano nel 2001, la seconda a Terni nel 2002 e la terza a Perugia nello stesso anno.

Soltanto nel 2004, dopo un lungo iter di adempimenti e pratiche amministrative per le concessioni edilizie e la erogazione dei mutui sono stati infine aperti i cantieri: a Marsciano la cooperativa Casa Tua il 30 marzo; a Terni la cooperativa 48 Mani in località Gabelletta in data 2 aprile; a Perugia la cooperativa Arna Insieme nella frazione di Ripa il 31 luglio dello stesso anno.

Infine la quarta cooperativa “Tutti per uno”, costituita nel 13 Settembre 2005, che ha potuto aprire il cantiere a Sant’Enea (Perugia) all’inizio del 2007.

Attualmente tutti i cantieri previsti dal Programma sono stati completati ed i soci abitano le loro case autocostruite. Dei 97 nuovi proprietari, 67 sono coniugati (quasi sempre con uno o più figli) e 7 invece sono conviventi. Cinque sono separati o divorziati, mentre 18 sono celibi o nubili.

41 nuclei familiari sono di nazionalità italiana, mentre i restanti 46 provengono da 19 diversi paesi. Questa partecipazione mista sottolinea, ove ve ne fosse ancora bisogno, il carattere trasversale della questione abitativa, che se per gli stranieri assume dimensione particolarmente acuta, aggredisce comunque anche le famiglie autoctone. In questo è senso, si può affermare che l’autocostruzione stia offrendo una soluzione abitativa corretta proprio a chi ne ha più bisogno.

E’ utile sottolineare il fatto che i soci autocostruttori al momento della loro selezione, avevano prevalentemente una età tra i 30 e i 40 anni. Appena 13 erano coloro con meno di 30 anni e un

numero eguale con più di 50. L'età media era dunque di 39 anni. L'80% dei soci inoltre svolgeva, più o meno regolarmente, un lavoro come operaio, manovale, artigiano o autista. Solo il 15% era impiegato. I nuclei familiari avevano un reddito medio/basso, spesso frutto della somma di un lavoro regolare a basso reddito, al quale si aggiungevano altre entrate saltuarie o gli introiti del coniuge o del convivente, solitamente dediti a piccoli lavori domestici. Non vi erano grandi differenze di reddito tra italiani e immigrati, anche se tra questi ultimi la condizione occupazionale (e quindi reddituale) sembrava risentire di una maggiore precarietà. I soci delle quattro cooperative di cui si parla, erano stati scelti sulla base di precisi requisiti oggettivi e soggettivi. La loro selezione è stata infatti particolarmente accurata, in quanto l'autocostruzione non è solo una azione destinata a soddisfare un bisogno abitativo a volte pressante, ma ha anche una valenza sociale nel senso che punta a contribuire alla soluzione del problema della coesione sociale e della convivenza multietnica. Per questo tutti i 97 soci sono scelti sulla base di una provata necessità abitativa, della disponibilità a prestare lavoro manuale per la costruzione della propria abitazione, di disporre del tempo sufficiente per farlo, di avere abilità manuali o disponibilità ad eseguire lavori manuali, di accettare un monte ore di lavoro settimanale, di essere in grado di partecipare al lavoro di gruppo e soprattutto di condividere l'obiettivo sociale della convivenza.

Il sostegno all'iniziativa è venuto da molte parti, ma è indubbio che alcuni soggetti sono stati più significativi di altri per l'avvio della sperimentazione. Oltre alla Regione Umbria, è indubbio che siano stati fondamentali: i Comuni di Perugia, Terni e Marsciano che hanno creduto nell'iniziativa sin dall'inizio e ne hanno sostenuto la realizzazione anche dinanzi a reazioni del territorio non sempre favorevoli ed a difficoltà non minori. Va specificato che la Regione dell'Umbria, il cui sostegno iniziato con l'appoggio al Programma sperimentale, si è tradotto successivamente in una legge sull'edilizia popolare che contempla la metodologia dell'autocostruzione tra le soluzioni innovative per far fronte al disagio abitativo.

Più diffusamente, il sostegno all'autocostruzione è venuto dai tanti soggetti del privato sociale che da anni sono impegnati su una vasta gamma di iniziative e buone pratiche di housing sociale, le quali hanno contribuito a creare un terreno fertile rispetto all'opportunità di prendere in conto la sperimentazione di una pratica che nel tempo ed in tanti paesi del Nord e Sud del mondo ha già mostrato di poter dare un contributo significativo al soddisfacimento di un bisogno cui è imperativo dare risposta.

Anche le indagini del Cnel e del Censis sul tema dell'alloggio e del suo difficile accesso per le fasce deboli, hanno dato un sostegno importante a richiamare attenzione verso una possibile soluzione al disagio abitativo attraverso l'autocostruzione. Da ultimo, anche il progetto del Ministero del Welfare, denominato "Promuovere best practises per l'accesso alla casa degli immigrati" ha evidenziato una rinnovata attenzione verso le iniziative di sostegno abitativo laddove ha sostenuto l'autocostruzione come buona pratica da presentare a livello europeo in quanto innovativa e replicabile in contesti territoriali diversi.

3. "Cantieri Aperti" - Un programma di autocostruzione *assistita* in Campania

a. L'esperienza umbra, di indubbio successo per avere completato la costruzione dei 97 alloggi previsti, ha tuttavia reso consapevole Aliseicoop del fatto che vi fossero comunque alcuni aspetti del percorso di autocostruzione da circoscrivere con più precisione e rigore.

Il primo riguarda proprio le funzioni *dell'Organismo di intermediazione* e la necessità che sostenga l'intero percorso edificatorio, per farsi carico di *sovrintendere a tutte le fasi* del percorso stesso, dal momento di lancio dell'iniziativa sul territorio sino alla ultimazione dei lavori edificazione.

L'esperienza ha mostrato infatti che la mediazione socio-culturale è un tratto essenziale non solo in una fase iniziale ma in tutto il percorso dell'autocostruzione, perché deve poter creare le condizioni, mantenendole nel tempo, di una interazione positiva tra gli autocostruttori per consentire loro di comunicare e dialogare in uno spazio condiviso, per far loro superare pregiudizi e luoghi comuni, per stimolare la nascita di sinergie inedite in un percorso di edificazione assai complesso.

Il supporto della mediazione risulta infatti sostanziale nella gestione positiva dei conflitti, che in ogni caso (aldilà della omogeneità del gruppo e della crescita dell'empowerment) insorgono nel corso del percorso edificatorio, sia all'interno del gruppo, sia con i tecnici di supporto, sia con il contesto esterno. Solo una mirata attività di Mediazione consentirà di individuare soluzioni accettabili e soddisfacenti per tutti, chiamando in causa i soggetti implicati nel conflitto, conducendoli all'individuazione di una soluzione alla controversia, in cui non ci siano né vincitori né vinti, riconducendo il tempo del conflitto ad una "dimensione naturale" del processo di evoluzione del gruppo.

In sostanza, la peculiarità e complessità degli aspetti logistico-gestionali, richiedono accompagnamento ed assistenza da parte dell'Organismo di Intermediazione durante tutte le diverse fasi che caratterizzano l'agire delle cooperative di autocostruttori, dall'avvio del percorso sino alla ultimazione dell'edificazione, compresa l'assistenza su tutti gli aspetti amministrativi, contabili e fiscali.

b. E' con queste acquisizioni che Aliseicoop ha messo a punto in Campania una Prassi di autocostruzione assistita che sta implementando nell'ambito del Programma regionale "Cantieri Aperti" per la edificazione di 25 alloggi a Villaricca e 12 Piedimonte Matese, destinati a nuclei familiari e single in acuto disagio abitativo ed in condizioni economiche deboli¹.

Cinque assi connotano la Prassi campana:

-il **coinvolgimento del territorio e delle sue istituzioni**, per acquisirne sostegno e condivisione nella promozione del progetto, 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 di 1.100/1.300 euro (italiani ed immigrati, coppie o single, 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;

¹ Materiale informativo è consultabile sui siti (www.aliseicoop.it /www.autocostruzion.net) ed a richiesta diretta su info@aliseicoop.it.

-il ricorso ad una **ingegneria finanziaria** che coniuga un prestito senza interessi per il 70% del capitale da parte del Fondo Immobiliare della Regione Campania, e per il restante 30% il prestito di un Istituto di Credito, Banca Etica a tasso agevolato;

-il governo dell'intero processo da parte di un **Organismo no profit** (Aliseicoop) 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.

Su tali basi è partito il percorso che ha consentito ad oggi di terminare l'edificazione dei 25 alloggi della cooperativa il Sogno di Villaricca e di avere ormai raggiunto il tetto dei 12 della cooperativa Fabiana di Piedimonte Matese.

Qualche informazione sulla *cooperativa il Sogno* che ha appena terminato i lavori.

I soci autocostruttori sono riusciti ad ultimare l'edificazione in poco più di due anni, un successo se si considera che normalmente i tempi sono molto più lunghi. Certo, ad essi vanno aggiunti i complicati e lunghi mesi che sono stati necessari per acquisire autorizzazioni, certificazioni, documenti e quanto altro. Mancanza di informazione sull'autocostruzione, disinteresse per l'operazione, latente opposizione di segmenti non sempre individuabili, hanno rallentato i percorsi di acquisizione della documentazione necessaria all'avvio della edificazione e rappresentato seri ostacoli che, tuttavia, le istituzioni locali e regionali hanno aiutato a superare.

Qualche informazione specifica sui soggetti che hanno condiviso l'operazione. Sono tutti nati nel trentennio 1954-1985, con una presenza significativa (ben 19 soggetti, pari al 76% del totale) di donne e uomini nati tra il 1970 e il 1980, cui si affiancano 6 nati tra il 1954 e il 1966. Un dato, questo, che caratterizza la cooperativa come prevalentemente giovane.

Nella cooperativa prevalgono persone coniugate, che rappresentano l'88% dell'insieme contro l'8% di celibi e una sola persona divorziata. Quanto alle loro professioni vi è una significativa eterogeneità: da dipendenti di attività commerciale ad elettricisti; da imbianchini ad agenti di commercio. Vi sono inoltre avvocati e addetti alle pulizie; fabbri e dipendenti pubblici; elettrauto e ausiliari sociosanitari; impiegati, sia pubblici che privati.

L'86% dei coniugati (19 soggetti su 22) ha figli a carico, compreso il socio divorziato. I ragazzi con età inferiore ai 16 anni sono ben 29 ed 8 quelli che hanno più di 16 anni.

La maggior parte degli autocostruttori (il 64%) ha scelto come aiutante per il cantiere il proprio coniuge, i restanti un figlio, un fratello, un genitore, nessuno. E' curioso ma molto significativo che la stragrande maggioranza dei soci non ha voluto fisicamente presente al lavoro il proprio coniuge donna.

Se questo ultimo aspetto lascia alquanto interdetti (sicuramente chi scrive) un altro elemento va valutato come un successo. Ed è la crescita di autostima riscontrata nel gruppo di autocostruttori. Per questo va dato atto all'impegno dello staff di tecnici ed allo stesso Organismo di intermediazione che hanno lavorato per far crescere una maggiore consapevolezza di sé, far riconoscere le capacità di ciascuno nell'affrontare il percorso di lavoro, ma anche nel dare strumenti ed argomenti per contrastare e superare le difficoltà affrontate nel lungo percorso di edificazione. In questo senso particolare impegno stato prestato in particolare nelle fasi iniziali a

trasmettere conoscenze, competenze, strumenti cognitivi e comunicativi, indispensabili per accrescere senso di responsabilità e condivisione della iniziativa, mettendo le basi per un *know how associato* che ha dato forza e determinazione collettive all'intendimento di condividere un impegno fisico per raggiungere un obiettivo comune: costruire la propria abitazione.

c. Se l'esperienza ha mostrato che i cinque assi hanno funzionato, si può fare ancora molto meglio. Ci sono problemi da risolvere ed interrogativi da sciogliere, soprattutto per semplificare i percorsi burocratici, accelerare i tempi delle autorizzazioni, risolvere il problema dei rimborsi Iva, rispetto al quale deve poter essere acquisito il principio che una cooperativa edilizia in autocostruzione non è l'impresa di un costruttore: non può anticipare risorse, ma solo lavoro. Si tratterebbe semplicemente di acquisirla come un caso atipico, di carattere eminentemente sociale, per il quale va previsto un rimborso anticipato come peraltro ha già riconosciuto l'Agenzia delle Entrate della Regione Umbria.

Insomma, per portare la Prassi campana a sistema mancano ancora alcuni elementi e intanto un quadro normativo certo che stimoli e non scoraggi le iniziative, ne faciliti le procedure, ne garantisca le corrette modalità. In secondo luogo anche un quadro urbanistico di riferimento che imponga diffusamente al suo interno la percentuale di autocostruzione auspicabile, stimolando in pari tempo una tipologia edificatoria in autocostruzione rispetto alla quale ancora molto andrebbe fatto per migliorarla e diversificarla. E' auspicabile che gli sviluppi legati alla nuova regolamentazione di Housing sociale a livello europeo e lo stesso Piano casa nazionale facciano segnare un passo in avanti in questa direzione.

E' tuttavia è ancora necessario lavorare su materiali e tecnologie alternative o innovative, dall'inserimento delle quali nel processo edificatorio non solo potrebbero venire ulteriori riduzioni di costo, ma migliorare la sostenibilità ambientale dell'autocostruzione ed in particolare accelerare i tempi di edificazione.

Resta il punto dolente della professione e della ricerca il cui contributo potrebbe essere fondamentale allo sviluppo di una pratica di qualità (arricchita di innovazione tecnologica), se solo si rovesciassero alcune logiche professionali e si spingesse verso formazione, qualificazione e aggiornamento di operatori aperti a nuove soluzioni e sbocchi altrettanto qualificanti di quelli tradizionali.

Autorecupero

Maria Teresa Terreri

Cidis Onlus

L'autorecupero è uno Strumento di housing sociale che, puntando alla valorizzazione e alla riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorisce l'accesso ad un abitare dignitoso per cittadini che non hanno la possibilità di rivolgersi al mercato privato della locazione o dell'acquisto. Nelle varie esperienze realizzate in Europa e in Italia esso ha assunto forme e connotazioni diverse, ma si possono comunque enucleare degli elementi comuni e distintivi. Innanzitutto, infatti, ci si riferisce a un processo edilizio che prevede l'affidamento dei lavori di ristrutturazione di un immobile agli stessi assegnatari o futuri abitanti, che prestano la loro opera in cantiere mettendo a disposizione un monte ore lavorativo. Attraverso l'Autorecupero pertanto si può incrementare l'offerta abitativa del territorio, ristrutturando immobili già esistenti e attivando un processo di rigenerazione edilizia. A tal fine possono essere presi in considerazione sia immobili non destinati a usi residenziali (scuole, ex fabbriche, case cantoniere, sedi di uffici, ecc), sia edifici precedentemente destinati ad usi abitativi ma che sono in condizioni di deterioramento e abbandono e pertanto non adatti ad ospitare persone. L'Autorecupero inoltre prevede la sostituzione di parte importante delle risorse economiche e materiali necessarie per la sistemazione degli immobili, con la forza lavoro dei futuri abitanti della casa o della struttura. I lavori di rinnovamento sono svolti in prima persona dagli stessi beneficiari, attraverso la costituzione di cantieri di lavoro, diretti da tecnici specializzati, consentendo un abbattimento notevole dei costi di mano d'opera. La partecipazione ai lavori, oltre a comportare degli indubbi risparmi sui costi di ristrutturazione e la creazione di forti legami tra i beneficiari, promuove la partecipazione dei soggetti "portatori del bisogno" nelle fasi di progettazione e realizzazione degli interventi, superando il concetto di utenza passiva destinataria di politiche assistenziali, ed affermando quello della partecipazione e del coinvolgimento attivo degli attori sociali economicamente svantaggiati in una politica di intervento che investe anche gli aspetti occupazionali ed economici come fattori determinanti del disagio abitativo.

Un altro elemento che può contraddistinguere gli interventi di Autorecupero è l'impiego integrato di risorse pubbliche e private, che vengono indirizzate verso investimenti caratterizzati dalla rilevanza dei benefici sociali rispetto alla consuetudine degli interventi prevalentemente finalizzati ad un incremento della rendita fondiaria privata.

Nelle esperienze finora realizzate in Italia esso ha infatti spesso riguardato la riconversione a fini residenziali di edifici in disuso di proprietà pubblica o in alternativa con contributi pubblici, il che ha permesso di mettere o ri-mettere a disposizione della comunità un patrimonio abitativo "morto".

In alcune situazioni inoltre questi processi hanno contribuito a ripristinare ambiti di legalità in stabili occupati a vario titolo, nei quali la situazione alloggiativa, di fatto costituitasi, creava gravi tensioni sociali ed un accentuato degrado ambientale.

In quest'ottica i programmi di autorecupero a fini residenziali incrementano l'efficacia dell'investimento pubblico attraverso l'integrazione delle politiche urbanistiche con quelle sociali,

residenziali ed economiche, per governare la complessità di tutti quei fattori che sono all'origine del degrado urbano.

Ricapitolando quindi, si può riconoscere a questo particolare tipo di pratica edilizia una:

- VALENZA ECONOMICA poiché intercetta e utilizza, ottimizzandole, diverse tipologie di risorse (pubbliche, private, finanziarie e materiali) permettendo un abbattimento dei costi.
- VALENZA ECOLOGICA in quanto consente un incremento dell'offerta di alloggi attraverso il recupero ad uso abitativo di immobili dismessi, contrastando la cementificazione selvaggia e il consumo del territorio agricolo;
- VALENZA SOCIALE infatti, riducendo i costi di accesso alla casa, consente di coinvolgere e dare risposte anche ai soggetti particolarmente vulnerabili, oltre che stimolare una partecipazione attiva alla realizzazione e allo sviluppo del proprio percorso di emancipazione socio-economica.

Seguendo questi principi ispiratori, nel 2008 si è dato vita a una peculiare esperienza di autorecupero a Cassano all'Ionio (CS), denominata **Casa La Rocca**, una iniziativa che ha inteso migliorare le condizioni abitative di un certo numero di lavoratori immigrati, con particolare riferimento ai braccianti agricoli, *sperimentando un modello di acquisizione di spazi abitativi in autorecupero intorno ai quali si inneschi un processo di inserimento lavorativo e sociale.*

E' convinzione condivisa che non si possa risolvere la questione abitativa per i migranti separando e individuando percorsi diversi per gli immigrati e per gli autoctoni: la mancanza di un'abitazione riguarda, infatti, anche ampi strati della popolazione locale e la differenziazione dell'offerta abitativa va declinata in funzione delle diverse tipologie di bisogni, piuttosto che rispetto a differenti categorie di utenti. *Tuttavia, il disagio sofferto dagli immigrati è un vero e proprio "svantaggio abitativo" (Tosi A., 2007, p. 145) dovuto sia a condizioni di contesto (il mercato, etc.) comuni alla popolazione italiana, sia alla fragilità della loro condizione. I cittadini stranieri soffrono, infatti, di una maggiore "precarietà" delle soluzioni abitative soprattutto per quanto riguarda i canoni sproporzionati, le condizioni abitative degradate e/o sovraffollate, il tipo di rapporto con i proprietari. Tali condizioni fanno sì che questa categoria di popolazione permanga in situazioni di mercato disagiate e svantaggiate.*

L'occasione di avviare l'operazione nasce inoltre dall'intuizione di CIDIS onlus, un organismo no-profit che da anni opera a livello nazionale per garantire diritti e pari opportunità alla popolazione straniera, di partecipare, coinvolgendo un partenariato composito ed eterogeneo (Federazione Provinciale di Cosenza della Coldiretti, Amministrazione Comunale e Diocesi di Cassano all'Ionio), ad un Avviso pubblico per la concessione di contributi finalizzati a favorire l'inclusione sociale dei migranti e dei loro familiari, indetto dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali nel 2007.

La pratica si è sviluppata nel contesto territoriale della Sibaritide, in Provincia di Cosenza, un'area a forte valenza agricola della Regione Calabria, divenuta meta di movimenti di cittadini immigrati sempre più consistenti. Una presenza migratoria composita che vede affiancarsi a lavoratori immigrati "in transito", cittadini stranieri che scelgono di stabilirsi nell'area, per realizzare un progetto migratorio di medio o lungo periodo, i quali, impiegati per la maggior parte in agricoltura, nell'assistenza alle famiglie, nell'edilizia, e nel settore turistico alberghiero, spesso non trovano condizioni di vita accettabili. La reticenza ad affittare loro un alloggio, l'offerta di abitazioni degradate o di strutture pericolanti, condivise da più persone e senza servizi essenziali, non solo costringono a vivere in modo incivile, ma rallentano l'inserimento e la socializzazione, spingendo

verso disagio e marginalità. Tali condizioni non favoriscono la coesione sociale della popolazione del territorio e hanno spesso effetti negativi sul piano della legalità in un'area dove molto marcata è la presenza della criminalità organizzata, rispetto alla quale soggetti in condizioni precarie o marginali, possono risultare più facilmente coinvolgibili.

In questo contesto, nel centro storico di Cassano all'Ionio, un importante comune della Provincia di Cosenza di circa 17.000 abitanti, si è proceduto alla ristrutturazione di un immobile, in parte realizzata in autorecupero, e alla sua destinazione a Casa/Albergo per persone che vivono forti disagi abitativi.

L'edificio denominato appunto "Casa la Rocca" rappresenta un tipico esempio di palazzo nobiliare del XIX° secolo, di particolare valenza architettonica, chiaramente riscontrabile nei decori e nelle finiture esterne (portone di accesso, cornici, ringhiere, dimensioni di oggetti, infissi esterni e localizzazione), oltre che dalla cura e dalle dimensioni degli ambienti interni (grandi stanze, elevate altezze interne, numero dei locali accessori e pertinenziali). Il fabbricato, si sviluppa su tre livelli per una superficie totale di circa 600 mq.

L'immobile era in totale stato di abbandono, pur se, dal punto di vista strutturale, non presentava segni di dissesti e/o cedimenti nelle murature portanti.

L'intervento edilizio ha pertanto previsto lavori strutturali e di rifinitura eseguiti preservando le peculiarità architettoniche e tipologiche dell'edificio, recuperando l'immobile nella propria valenza e rendendolo funzionale alla nuova destinazione d'uso.

Il computo metrico estimativo dei lavori ammontava complessivamente ad € 303.001,77, per i quali è stato possibile ottenere una riduzione non trascurabile del costo attraverso l'utilizzo del metodo dell'autorecupero di parte delle lavorazioni progettualmente previste. Questo ha consentito, oltre ad un elevato ritorno dal punto di vista sociale, di contenere in maniera sostanziale le spese relative alla mano d'opera che, ad eccezione delle lavorazioni maggiormente specialistiche, è stata prestata direttamente dai soggetti interessati dall'operazione.

Tale risparmio, è stato stimato nel 50% dell'incidenza complessiva della manodopera, ovvero pari ad € 47.112,41, consentendo di contenere il costo dei lavori dagli originari € 303.001,77 ai definitivi € 255.889,36.

L'impegno degli immigrati si è concretizzato, all'interno della squadra professionale incaricata della ristrutturazione, in ore di lavoro contabilizzate e successivamente "ripagate" con la possibilità di risiedere gratuitamente a Casa La Rocca per un periodo proporzionale al lavoro prestato.

Casa La Rocca, così ristrutturata, può accogliere fino a 30 persone garantendo un buon grado di comfort, ma considerando i tempi medi di permanenza (3 mesi), la tipologia di ospiti e il tipo di accoglienza, la Casa Albergo ospita mediamente 23 persone per garantire un soggiorno ottimale.

La struttura infatti dispone di 30 posti letto divisi in sette stanze di dimensione variabili (2/3/4/5 posti), di cui 3 con bagno in camera e 4 che utilizzano servizi comuni. Alcune camere sono attrezzate per l'ospitalità delle persone disabili, con appositi servizi igienici e il superamento delle barriere architettoniche. Sono presenti poi una reception, cucina attrezzata con dispensa, sala da pranzo e stanze e ambienti comuni per la socializzazione, ampi balconi, depositi e una lavanderia.

La Casa è molto ben rifinita e curata in ogni piccolo particolare: arredata con cura, con armadi e mobili colorati e funzionali, una cucina attrezzata, il ferro da stiro, la televisione, la connessione a

internet, perfino dei quadri e delle foto, agli ospiti è inoltre consentito personalizzarla con l'accordo di tutti nel periodo della propria permanenza.

Vi accedono cittadini immigrati che si trovano in forti condizioni di disagio abitativo, che vengono segnalati dagli Enti locali, Servizi del Territorio, Aziende agricole o su richiesta dell'interessato.

Casa La Rocca prevede un funzionamento genere Ostello in cui gli abitanti in autonomia accedono alla struttura e possono usufruire degli spazi comuni. La struttura così concepita permette a rotazione di rispondere al bisogno di un numero significativo di immigrati. Favorisce inoltre anche scambi e relazioni amicali tra soggetti spesso costretti a vivere "nascosti", in completa marginalità e solitudine. Al momento dell'ingresso agli ospiti viene consegnato un regolamento multilingue in cui sono esplicitate le regole della casa per una buona convivenza che tutti sono tenuti a rispettare. E' assicurato un servizio di custodia notturna.

Gli ospiti possono risiedervi per un periodo da tre a sei mesi, a fronte di un minimo contributo giornaliero (2,5€) permettendo a rotazione di rispondere al bisogno di un numero significativo di immigrati (circa 80 persone l'anno).

La collocazione di questa residenza bella, confortevole e funzionale (*vedi foto allegate*) in pieno centro storico, 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 e riqualificazione di luoghi sempre più spesso spopolati.

Per assicurare la sostenibilità sono state recentemente avviate piccole attività economiche collaterali come l'allestimento di un internet point aperto al pubblico e la destinazione durante il periodo estivo di alcuni posti alla accoglienza di turisti.

La Casa Albergo si pone come punto di riferimento per tanti lavoratori immigrati ma anche per le imprese agricole e datori di lavoro del territorio, oltre che per gli stessi italiani che sempre più spesso si trovano in temporanee situazioni di emergenza abitativa.

Casa La Rocca non limita il suo compito alla soluzione transitoria del dormire e mangiare, ma lo completa con un *approccio multidisciplinare al problema abitativo*, assistendo ospiti e cittadini immigrati con forte disagio abitativo, nella ricerca di soluzioni abitative stabili, promuovendo una immagine positiva dell'immigrato e di conseguenza facilitando i contatti con gli affittuari, aiutando alla regolarizzazione ed all'emersione dal lavoro nero, facilitando l'accesso alla rete dei servizi, in breve, sostenendo percorsi di inserimento socio-economico nella prospettiva di attivare un processo di vera e propria integrazione socio-culturale.

In questa ottica sono stati attivati a Cassano all'Ionio e in alcuni comuni limitrofi (Castrovillari, Cosenza, Francavilla Marittima e Corigliano Calabro) servizi di orientamento ed intermediazione abitativa in grado di fornire risposte alla ricerca di soluzioni abitative più stabili ed idonee.

Presso gli sportelli, gli immigrati e le imprese trovano operatori esperti e mediatori linguistici che forniscono, oltre a servizi di intermediazione abitativa, anche servizi di orientamento al lavoro, *recruiting*, consulenze in merito alle pratiche burocratiche per le assunzioni e, in generale, per tutte le procedure relative ai dipendenti immigrati.

CIDIS onlus, l'organismo che dirige la struttura, in collaborazione con le Amministrazioni Comunali locali, promuove inoltre con costanza campagne di sensibilizzazione per il reperimento di alloggi da utilizzare in locazione e aggiorna la mappatura del territorio per individuare strutture e edifici da destinare a nuove operazioni di recupero o autorecupero.

Dal 2009 ad oggi Casa La Rocca ha ospitato oltre 350 persone, i 5 sportelli di orientamento e intermediazione abitativa hanno supportato circa 800 persone nella individuazione di migliori e più stabili condizioni abitative, sostenendole e orientandole in alcuni casi anche nel tortuoso percorso di accesso ai servizi e/o inserimento lavorativo. Si è assistito inoltre ad una graduale emersione degli affitti in nero e ad un generale miglioramento dell'offerta abitativa per le fasce più povere della popolazione. Circa 180 gli alloggi privati messi a disposizione dalla popolazione locale per gli stranieri interessati. Sono state sperimentate e attivate formule di locazione che danno la possibilità al conduttore di effettuare piccole riparazioni dell'immobile in autorecupero o anticipandone i costi, recuperando poi il valore del lavoro sul canone mensile di locazione. Si è assistito a un generale rivitalizzazione e riqualificazione di parte del Centro storico di Cassano all'Ionio. Un ulteriore elemento qualificante è l'attivazione nel contesto calabro, di una rete di contrasto al disagio abitativo e la costruzione di percorsi di reinserimento socio-lavorativo che coinvolge aziende agricole, associazioni di categoria, datori di lavoro, sindacati, Comuni, proprietari di casa, associazioni laiche e religiose

L'operazione, come accennato, è stata resa possibile grazie al lavoro sinergico di soggetti molto eterogenei:

CIDIS onlus, un organismo del Terzo Settore che da oltre 25 anni opera per promuovere l'integrazione dei cittadini immigrati e ha analizzato e sperimentato in diversi contesti italiani operazioni di *housing sociale* tese a migliorare le condizioni abitative della popolazione immigrata.

L'organismo ha contribuito a reperire i fondi, coordinato le operazioni, individuato i tecnici, selezionato i destinatari, cura la gestione e la manutenzione della Casa Albergo, promuove i servizi di intermediazione abitativa.

La Federazione Provinciale di Cosenza della Coldiretti, la principale Organizzazione degli imprenditori agricoli a livello nazionale. Fortemente radicata nel territorio della Sibaritide che ha puntato sul coinvolgimento e la sensibilizzazione dei propri affiliati per promuovere e migliorare le condizioni di vita dei lavoratori agricoli immigrati.

La Coldiretti ha fattivamente aiutato a individuare il territorio e l'edificio per realizzare l'operazione. Attivare i rapporti con le istituzioni locali, assicurare la partecipazione degli imprenditori agricoli oltre che l'individuazione di alcuni lavoratori immigrati.

La Diocesi di Cassano all'Ionio, proprietaria dell'immobile, che ha concesso gratuitamente l'uso della Casa per dodici anni con il vincolo di destinazione a luogo di accoglienza per un "abitare dignitoso" della popolazione in difficoltà.

L'Amministrazione Comunale di Cassano all'Ionio che ha ovviamente ospitato l'operazione sul proprio territorio, agevolato nel rispetto dei termini di legge le operazioni burocratiche connesse alla rigenerazione edile, contribuito alle operazioni di informazione, sensibilizzazione e coinvolgimento della popolazione locale.

La ristrutturazione e l'attivazione dei servizi sono stati resi possibili da un finanziamento del **Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali**, che nel 2007 ha sovvenzionato il progetto CASA LA ROCCA nell'ambito all'avviso n°1/2007 per la realizzazione di progetti finalizzati a favorire l'inclusione sociale dei migranti e dei loro familiari (area di intervento sostegno all'accesso all'alloggio COD.01)

In una operazione innovativa e complessa come Casa La Rocca non sono ovviamente mancate criticità e disfunzioni. Si sottolinea innanzitutto la mancanza di un quadro normativo di riferimento

chiaro per quanto riguarda la realizzazione di operazioni di autorecupero e anche la conduzione di locazioni temporanee. Un altro elemento frenante sono stati i ritardi delle risposte amministrative e burocratiche da parte degli Enti Locali e della P. A., particolarmente marcate nel contesto territoriale di riferimento, che hanno rallentato l'espletamento delle pratiche burocratiche e l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie, soprattutto per quanto riguarda le operazioni relative al recupero dell'immobile Casa La Rocca.

Il contesto territoriale si contraddistingue inoltre per un diffuso sistema irregolare di gestione dei rapporti di affitto/locazione e anche di lavoro, in cui è difficile far emergere il diffuso sommerso.

La recente crisi economica ha avuto ovviamente forti ripercussioni anche nella Sibaritide, producendo i suoi effetti negativi sulla regolarità lavorativa degli immigrati e di conseguenza su quella "amministrativa" in senso ampio.

Un'altra problematica riscontrata è stato l'isolamento territoriale dei centri della Sibaritide e dello scarso collegamento attraverso la rete dei trasporti pubblici. Questo rende difficoltoso agli immigrati, privi di mezzi di trasporti propri, di raggiungere i servizi dislocati sul territorio. Si è scelto in proposito di dislocare i servizi di orientamento e intermediazione abitativa non solo a Cassano ma anche nei comuni limitrofi. È stato inoltre attivato un servizio di informazione itinerante per avvicinare quanto più possibile i servizi alla popolazione immigrata più isolata.

Si è poi puntato con forza sulle attività di informazione e di comunicazione, in un'ottica di supporto sia alla popolazione immigrata, sia alle stesse amministrazioni locali, che una volta coinvolte nel raggiungimento degli obiettivi del progetto e rese consapevoli della normativa di riferimento, hanno mostrato disponibilità a collaborare. Infine, per conquistare la fiducia ai servizi offerti da parte della popolazione locale, è stata realizzata una campagna di comunicazione in collaborazione con alcune amministrazioni comunali che hanno dato il loro patrocinio all'iniziativa, affiggendo manifesti "ufficiali" sugli appositi spazi comunali.

Nella realizzazione delle attività è inoltre emerso con chiarezza che il disagio abitativo colpisce in maniera acuta non solo i lavoratori stagionali, ma anche quella parte di popolazione immigrata con progetti migratori di più lungo periodo e alcuni strati della popolazione italiana. Gran parte degli immigrati del territorio infatti, si assicura un reddito tutto l'anno, alternando al lavoro in agricoltura attività in altri settori come l'edilizia e i servizi alla persona. Tali considerazioni hanno richiesto che le attività fossero tarate su un target di destinatari più eterogeneo, tra cui anche immigrati alla ricerca di soluzioni alloggiative di lungo termine e fasce deboli italiane.

Sezione II

Sen. Valeria Cardinali

Senatrice (Membro della 8ª Commissione permanente (Lavori pubblici, comunicazioni) e della 14ª Commissione permanente (Politiche dell'Unione europea)

Vorrei provare a capire con voi come la mia esperienza di cooperatore del settore sociale, prima, di Assessore all'urbanistica di una città importante, poi, ed attualmente impegnata nella Commissione lavori pubblici e comunicazione del Senato (e quindi con problemi di appalti, infrastrutture, comunicazione e politiche della Comunità europea) possa in un qualche modo esservi utile.

Vorrei sottolineare in via preliminare due cose, intanto la questione dei destinatari della edilizia di cui parliamo. Quando consideriamo il social housing non ci riferiamo all'edilizia residenziale pura. Su questo si deve essere chiari perché vi è molta confusione (peraltro anche in Parlamento). L'equivoco nasce col Piano Casa, nasce con l'aver pensato che il social housing fosse legato all'edilizia residenziale, quando invece è un tema molto più complesso che riguarda una serie di servizi, studentati, asili, strutture per anziani, vale a dire problemi molto più complessi, che mi inducono a parlare di "abitare sociale" rispetto al quale "dobbiamo fare un salto qualitativo". Ricordo che quando ero membro della Consulta Nazionale Casa per l'ANCI (in rappresentanza dell'Umbria) uno dei limiti di quel consesso era di continuare a parlare di edilizia abitativa, quando tutto spingeva a fare il salto, cominciando a considerare un complesso molto più sistemico di questioni.

E' infatti cambiato l'approccio culturale, perché occorre avere ben presente (ed è quello che abbiamo provato a fare nel grande cantiere di autocostruzione a Sant'Enea) che cosa significhi e che cosa si debba fare rispetto ad un tessuto sociale nel momento in cui si inserisce al suo interno una operazione di edilizia pubblica, che da sola non basta; autocostruiti i 46 alloggi, che cosa fare servizi, senza un'area verde, senza spaziali socializzazione, senza creare le condizioni per una dimensione di vera integrazione. Ricordo che metà degli autocostruttori sono immigrati. Si rischia che si sia risposto al bisogno casa, certo, ma che ci si sia fermati lì.

Oggi si deve rispondere a bisogni complessi e l'housing questo vuole fare. Ed allora di questo dobbiamo parlare, anche perché il disagio abitativo non tocca solo gli immigrati. C'è di più. La questione abitativa riguarda anche gli italiani. Ha ragione Carla; io stessa occupandomi di edilizia negli anni del mio Assessorato ho visto quanto la crisi – lo diceva prima anche la dottoressa Rosa – sia stata drammatica in primis per tutti coloro che si occupavano di edilizia o di infrastrutture (indotto compreso); questo ha portato ad un impoverimento generale, per cui una fascia di popolazione che se la cavava, che poteva accedere ad un mutuo, che poteva contare su uno stipendio, è scivolata quasi in sordina nella fascia di povertà.

Ecco l'housing sociale deve rispondere ai bisogni di tutte quelle fasce di popolazione che non ce la fanno ad andare nel libero mercato per i motivi che venivano detti prima, ma che non è neanche al di sotto di quella cosiddetta soglia di povertà, di quella dimensione di reddito che la legge ci dice essere utile per poter accedere all'edilizia pubblica. C'è un pezzo di mondo in mezzo, un limbo enorme che deve avere risposta.

Il tema della casa è un tema forte, lo dico sempre. Quando si arriva a perdere la casa, si è perso già tanto altro, forse tutto: il lavoro e tutta una serie di opportunità. La casa è un elemento identitario, come lo è il lavoro; sono di fatto quegli elementi che ti permettono di essere riconosciuti socialmente, di far parte di un contesto, quando li perdi, la tensione sociale diventa acuta. Rispondere ogni giorno a queste famiglie (in aumento) anche in una città come Perugia che non aveva mai avuto questi problemi o che era sempre riuscita a contenerli, è diventato molto complicato.

In breve, ciò che volevo sottolineare è il fatto che il concetto di social housing non si ferma alla casa, non si ferma agli stranieri, e questo appare ogni giorno più evidente.

Torno al Programma di autocostruzione nella Regione Umbria che nel 2001 aveva deliberato di appoggiare l'iniziativa in tre Comuni per la costituzione di quattro cooperative di autocostruttori per la realizzazione di 97 alloggi. Ci sono stati problemi legati al credito, perché quando si ha un lavoro precario vi sono difficoltà per accedere ad un mutuo. Noi abbiamo utilizzato la finanziaria regionale, GEPAFIN, che (insieme a Banca Etica) ha garantito i mutui che dovevano essere accesi. L'intervento più complesso, 46 alloggi, è stato quello di Sant'Enea a Perugia dove gli autocostruttori sono per metà italiani e per metà vengono da quattro Continenti su cinque, con le nazionalità più disparate. Questo ha significato un lavoro enorme. Su questo sono d'accordo quando Carla suggeriva alcune modalità innovative. Anch'io credo che non dobbiamo lasciare soli gli autocostruttori dinanzi alle Amministrazioni, alla Banca. L'idea che ci sia un soggetto che in qualunque momento possa essere referente per le Amministrazioni e l'Istituto di credito è essenziale. Sono questioni complicate anche per chi amministra che non può fare affidamento sulla buona volontà o sulla capacità di stare lì ad interagire con soggetti molto diversi. Per affrontare una iniziativa come questa si debbono avere dei paletti, dei meccanismi che servano ad individuare responsabilità, funzioni, che ti dicano sempre dove sei, a che punto sei arrivato, di che cosa si ha bisogno. Condivido per questo il fatto di individuare un soggetto che faccia un lavoro di intermediazione dall'inizio alla fine del processo. L'essere lasciati soli rischia, non tanto di creare il panico del "non arrivo fino in fondo" ma, secondo me, di originare un danno meno visibile ma enorme. Fallire su un'operazione come questa, significa tornare indietro, ma non un tornare in dietro che non lascia segni, ma un tornare indietro che fa danno da ogni punto di vista.

Insomma, è stato un grande lavoro, e Carla c'era. Il mio Sindaco mi dice "io ho cominciato con Carla" che conosce la storia meglio di me. E' stato un percorso lungo anche con la comunità locale. Non è possibile pensare che si possano fare interventi come questi, italiani e stranieri, all'interno di una comunità e che non accada nulla, quanto meno in un piccolo Comune, in una realtà come quella di Sant'Enea (un piccolo quartiere di un Comune come Perugia di 167.000 abitanti). In un quartiere tanto piccolo, la costruzione di 46 alloggi per 180 persone, ha creato molti problemi. Ci sono voluti all'inizio tanti incontri con la popolazione, tante attività di mediazione per far capire che cosa avremmo fatto, il perché della presenza immigrata all'interno del cantiere; tutto questo lavoro per arrivare a quello che poi è stato il progetto vero e proprio: un lotto di circa 24.000 m. quadrati per 17.500 m- quadrati di edificato, villette a schiera, circa 113 m. quadrati ognuna, giardini, qualità elevata, classe energetica B. Mi ricordo del primo sopralluogo sul cantiere: persone entusiaste che mi facevano vedere i blocchi del materiale isolante che utilizzavano, con le provenienze più disparate, senza buona conoscenza della lingua italiana.

Questo impone un lavoro culturale enorme, si deve essere tra l'altro comprensibili, perché spesso il problema degli stranieri è proprio il non capire la lingua, il non dialogare. Questo crea tantissime difficoltà, ma stimola regole non solo di convivenza civile e sociale, ma anche di conoscenza di

regole proprio edilizie. Anche i nostri uffici si sono abituati, si sono trovati ad affrontare un modo di lavorare diverso.

Voglio sottolineare al riguardo l'importanza della formazione professionale di chi sta negli Enti pubblici e del Terzo settore. Bisogna crescere, sempre di più, e si può fare, e si è fatto tanto, ma bisogna assolutamente andare oltre. E' cambiata la domanda, l'offerta non può essere la stessa, la domanda di abitare va letta, capita la richiesta di socializzare e di integrare con strumenti diversi. Nel 2004 siamo riusciti a consegnare l'area. Che cosa ha fatto il Comune? Ha individuato un'area con i criteri e le modalità già sottolineate dal Dirigente Pietro Terreri: "si può fare autocostruzione con la normativa vigente" e noi lo abbiamo fatto. IL "social housing standard urbanistico" va trattato come le aree verdi, come i marciapiedi, come le infrastrutture, è uno standard urbanistico, la cui assenza può essere sanzionata. Non scherziamo sulle regole, noi in Italia ce ne abbiamo anche troppe; quando mi dicono che per semplificare si deve fare una legge di semplificazione, mi si drizzano i capelli. Le norme ce le abbiamo, e sono così sfuggenti a volte, che per interpretarle ognuno trova la sua modalità. Insomma, possiamo già farlo e noi lo abbiamo fatto, perché gli strumenti ci sono. Certo si può tutto migliorare, si può perfezionare, ma alla fine non è che in Italia non ci sia nulla; in realtà ci si deve assumere qualche responsabilità in più. Questo è (almeno per quanto mi riguarda) il modo di intendere l'amministrare e la politica.

Tornando a Sant'Enea, gli alloggi sono stati consegnati nel 2012, il 30 giugno. E' stato il più grande cantiere d'Italia, l'unico così grande arrivato fino in fondo, che non ha avuto alcun incidente sul lavoro. E questa è un'altra questione. La sicurezza nei luoghi di lavoro, nel cantiere, implica formazione, norme, il casco tra l'altro, e quindi il controllo, la supervisione. L'Ente pubblico deve essere presente, il collaudo finale delle opere è importante, così come all'inizio il reperimento delle aree.

Volevo anche aggiungere che l'Anci ha fatto un po' di guerra all'autocostruzione. C'è un lavoro da fare a loro riguardo. Io ho partecipato alla stesura di un Protocollo per il programma "Riuso" Rigenerazione urbana sostenibile, dove per la prima volta abbiamo messo insieme Anci, costruttori e associazione nazionale degli architetti. E condivido che anche sugli ordini professionali ci sia bisogno di un cambiamento culturale. Se gli uffici pubblici si devono adeguare, gli ordini professionali, il mondo esterno, debbono fare la stessa cosa. Lo ha detto prima il Terzo settore ed io lo condivido. Bisogna capire che l'autocostruzione, come tutta una serie di altre pratiche e percorsi funzionano se funziona il Sistema, se ognuno fa la sua parte, cercando di capire che è cambiato il mondo.

La crisi. La più grossa crisi che stiamo vivendo dopo il secondo dopoguerra, ci riconsegnerà un paese, anche dopo la ripresa, diverso da quello di prima e differenti dovranno essere i rapporti, le modalità dell'approccio. Dicevo che Carla ha ragione, c'è forte resistenza ad esempio a fare un Fondo per il social housing, un fondo immobiliare. L'Umbria da sola non ce la faceva ed ha tentato di farlo con le Marche. Dico la verità (sono una persona purtroppo per me molto diretta e schietta) quando all'Assessore regionale Vinti e al Presidente di Anci si è presentata una cooperativa sociale, che fa costruzione, con la ipotesi di immissione nel patrimonio nel Fondo immobiliare, sapete di che cosa? 117 appartamenti invenduti, di cui non si sapeva se immetterne 30 in una certa frazione dove questo non aveva un senso, era folle, perché non ce ne era bisogno a rischio peraltro di sconquassare il tessuto del territorio. La esperienza di housing sociale a Parma è stata tanto osannata, ma io l'ho conosciuta da vicino. Non scherziamo, perché 1800 appartamenti catapultati in una città come Parma, stravolgono il tessuto sociale, oltre a quello che è accaduto perché sappiamo come è finita l'Amministrazione. Con Il Fondo immobiliare non siamo riusciti,

non ce l'abbiamo fatta perché hanno costi di gestione esageratamente elevati. Non ci prendiamo in giro, se si vogliono fare, si debbono fare perché funzionino. Cassa depositi e prestiti deve rivedere alcune cose, c'è tutto un lavoro da fare.

Ritorno ancora all'autocostruzione in Umbria per ricordare una frase emblematica di una signora di nome Maria Stella, ivoriana, madre di due figli che mi raccontava col sorriso davanti alla sua villetta della sua grande fatica: "picchiavo col martello da ore e piangevo per il nervoso" "io lavoro in un supermercato e non sapevo che era così difficile bucare un muro di cemento armato, in quei momenti ho pensato davvero che non ce l'avremmo mai fatta". Credo che questo sia un po' lo spirito con cui si affronta la tematica dell'autocostruzione. Lo Statuto della cooperativa di autocostruttori prevede (se ricordo bene) 58 ore di lavoro settimanale, obbligatorie e gratuite. Questo chiama tutti al senso di responsabilità, che è poi ripagato dall'abbattimento dei costi di costruzione. Le case sono costate grosso modo 1000 € al metro quadrato, con 140.000 € si è fatta una villetta con le caratteristiche che dicevo. C'è stato dunque rispetto al mercato un abbattimento di costi notevoli.

Ma l'abbattimento dei costi, l'integrazione sociale, la formazione, la crescita umana, la crescita dei professionisti, l'affrontare nuove sfide, il dare una risposta all'abitare, va fatto anche con lo strumento della rigenerazione urbana, riutilizzando quello che c'è, senza consumare. Ma per farlo, devo offrire incentivi. E qui lo Stato ha un compito: si deve poter portare in detrazione quanto più possibile; le spese che sostengo per recuperare, sono maggiori di quelle necessarie per costruire il nuovo. Abbiamo avviato la possibilità adesso con il decreto sul risparmio energetico, ma va fatto in modo generalizzato. Intanto la questione del lavoro al nero verrebbe meno, perché se lo posso portare in detrazione, sono io per primo a chiederti la fattura. Aumento delle detrazioni, sistema del fisco da rivedere, cubatura che non sia più incentivo, stop al consumo del suolo. Cerchiamo di consentire che veramente questo venga realizzato.

Sono a disposizione per quanto voi pensiate io possa fare nel Parlamento italiano ma anche con le politiche europee. I Fondi strutturali sono una grande opportunità; per la prima volta si parla di tematiche legate all'abitare nei Fondi strutturali, il che la dice lunga sulla questione abitativa, ormai considerata strutturale se si arriva ad inserirla proprio nell'ambito dei fondi strutturali. L'Europa ci dice che il tema dell'abitare è ormai un tema non più contingente. Questo ci deve far lavorare per utilizzare al meglio le risorse disponibili. Sottolineo che queste risorse sono destinate per lo 85%-15% al Sud di Italia nella prossima programmazione. L'Umbria è stata efficiente su questo, ha sempre utilizzato tutto il disponibile. Però anche qui è necessario formare le persone, sburocratizzare i procedimenti, togliere gli investimenti necessari dal Patto di stabilità. C'è molto lavoro da fare, ma è anche una grande opportunità. L'Europa è un po' matrigna, ci ha bacchettato però è comunque una grande opportunità: gli unici finanziamenti stanno lì e noi non possiamo perdere questa partita. Dobbiamo fronteggiare una complessa problematica, quella dell'abitare sociale, che non è solo edilizia residenziale pubblica, ma insisto su questo, è anche sì –insito su questo- servizi e qualità della vita.

Francesco Francescaglia

Regione Umbria

Sezione Immigrazione, protezione umanitaria, diritto d'asilo, pace

Negli anni più recenti l'integrazione abitativa ha fatto, appunto, dei passi in avanti; il fenomeno migratorio è cambiato molto, è diventato ormai in Italia un fenomeno strutturale, con presenze stabilizzate, molti ricongiungimenti familiari e una forte presenza di G2, di seconde generazioni come amano definirsi i ragazzi nati in Italia da genitori stranieri.

La casa, così come la conoscenza della lingua e l'accesso al lavoro, è un fondamentale fattore di integrazione sociale per il migrante; oggi in Italia quasi il 20% degli immigrati hanno una casa di proprietà ed è un dato abbastanza elevato e sicuramente in rapida progressione, basti pensare che nel 2007 erano soltanto 12,3% gli immigrati che avevano una casa di proprietà e nel 2007 stava iniziando la gravissima crisi economica che ancora attraversiamo. La crescita, in assenza della crisi economica, sarebbe stata doppia rispetto a quella che in effetti è stata. Il rapporto IDOS del 2013, (il Dossier immigrazione) definisce comunque questo processo di integrazione abitativa come un processo incoerente perché permangono ancora forti problemi dovuti a gravi situazioni di disagio abitativo degli immigrati dovuti a sovraffollamento degli alloggi, a ricoveri di fortuna e soprattutto a grandi e gravi difficoltà di accesso al mercato privato delle locazioni, imputabili ancora ad una permanenza sostanziosa di fenomeni di discriminazione e a costi che per i migranti sono spesso elevatissimi e che impediscono di fatto l'accesso alla casa.

In Umbria il fenomeno migratorio è molto rilevante, l'incidenza degli immigrati nella Regione è di circa il 10%; i dati sono poi un po' ballerini a seconda di chi li produce, nel senso che i dati Istat ci dicono che questa incidenza è dello 11%, il censimento invece riporta la presenza immigrata intorno al 9%, ma sono differenze campionarie, ad ogni modo l'Umbria è la seconda regione dopo l'Emilia Romagna come incidenza di presenza migratoria e quindi anche la questione delle politiche abitative è assai rilevante.

L'Umbria vive una complessiva situazione di crisi economica che rende la vita difficile per tutti, ma in misura maggiore la rende ancor più difficile per gli immigrati; basti pensare che il tasso di disoccupazione dei migranti è doppio rispetto a quello della popolazione con cittadinanza italiana e che questo è dovuto al fatto che moltissimi migranti, soprattutto la popolazione maschile, lavorava nell'edilizia che è sostanzialmente ferma. Lo sanno bene gli amministratori pubblici oggi presenti, ma lo sanno anche i lavoratori immigrati, tanto che in Umbria è molto cambiata la composizione lavorativa della popolazione migrante, perché se prima i maschi facevano registrare (soprattutto quelli provenienti da paesi europei e penso ad esempio alla Romania) un tasso di piena occupazione, oggi registrano una fortissima disoccupazione; sono stati superati nel tasso di occupazione dalle donne che invece nel settore dei servizi alla famiglia trovano ancora lavoro.

Il programma di autocostruzione associata che è stato fatto in Umbria, è stato descritto molto bene dalla senatrice Cardinali prima di me e quindi lo riassumo. E' iniziato nel 2001 con la stipula di un protocollo di intesa che ha messo insieme tre comuni, Perugia, Terni e Marsciano, la Regione dell'Umbria, la finanziaria regionale (Gepafin) e Aliseicoop. La Regione aveva il compito di sostenere l'iniziativa nel suo insieme ed in particolare garantire un parziale sostegno finanziario attraverso appunto la finanziaria regionale ed Aliseicoop era incaricata della promozione e dell'avvio dell'iniziativa, la fase specifica di edificazione essendo demandata ai soggetti che

avrebbero dovuto costituirsi in cooperative di autocostruzione. Tra il 2001 e il 2005 si sono costituite quattro cooperative: una a Marsciano in località Ammeto, che si chiama appunto “Casa tua”; una a Terni dominata “48 mani” in località Gabelletta e due in provincia di Perugia, l’una Ripa denominata “Arna insieme”, l’altra a Santa Enea, chiamata “Tutti per uno”.

L’edificazione delle quattro cooperative è stata completata e vi sono oggi 97 nuovi proprietari, di cui 41 famiglie con cittadinanza italiana e 46 con cittadinanza straniera, provenienti da 19 paesi diversi. Si è dunque realizzato un progetto che punta fortemente all’integrazione, che non crea in nessun modo fenomeni di ghettizzazione ma che invece mette insieme persone di provenienze diverse, integrandole nel contesto urbano, integrandole tra loro e anche con situazioni economico/ sociale abbastanza omogenee, anche se ovviamente con il tratto caratteristico degli immigrati che hanno una condizione di precarietà mediamente superiore a quella degli italiani.

Gli elementi che sono stati fondamentali per il successo dell’iniziativa, sono stati ampiamente illustrati anche in termini generali che valgono ovviamente anche per quello che è avvenuto in Umbria. L’esperienza è stata una sperimentazione, che ha avuto anche momenti difficoltosi (affrontati e risolti), con il grande merito di avere prodotto un’innovazione nella legislazione regionale. La legge umbra che si occupa di edilizia, di case, di politiche abitative (la n. 23 del 2003) è stata nel luglio del 2013 includendo un riconoscimento forte dell’autocostruzione e dell’autorecupero.

Questo perché la Regione ritiene che l’iniziativa di autocostruzione non solo sia andata nella giusta direzione di una integrazione della popolazione immigrata, ma anche che abbia risolto problemi veri. A volte nel nostro lavoro abbiamo difficoltà a vedere la concretezza degli esiti che si sono prodotti. In questo caso non c’è nulla di più concreto del mattone, che è ben visibile da parte di tutta la popolazione umbra.

Raffaele Topo

Consigliere della Regione Campania

Mi presento. Sono in Regione da poco e considero molto utile la mia esperienza di Sindaco che è durata quasi 10 anni, perché ho vissuto in diretta i problemi dei cittadini. Quando si fa l'amministratore, bisogna partire dai bisogni del territorio. C'è un disagio abitativo grave, c'è una questione che riguarda la comunità e come la si affronta?

Quando eravamo ragazzi, i nostri genitori si costruivano la casa. In generale in Italia funzionava così. Si comprava un pezzo di terreno, si costruiva, si realizzava il sogno della vita. Queste sono le cose che un ragazzo ricorda. Oggi non è possibile neanche a Villaricca che è un comune di 31.000 abitanti, perché soldi non ce ne sono più.

Quando Carla Barbarella è venuta da me con la cooperativa Aliseicoop e mi è stato proposto il Bando di autocostruzione, sono rimasto perplesso per le ragioni che sono state già sottolineate dalla Senatrice Cardinali.

"...non abbiamo bisogno di avere tutti muratori, noi li formiamo, costruiamo delle professionalità adeguate all'intervento, però dobbiamo inserire anche extracomunitari, questo per facilitare l'integrazione". Ed io che sostenevo che noi stessi dobbiamo ancora integrarci. Alla fine ho detto "questa cosa la dobbiamo fare". E' evidente che abbiamo dovuto sostenere la cooperativa ad avviare le attività, abbiamo selezionato i futuri autocostruttori sulla base di alcuni precisi criteri li abbiamo fatti costituire in cooperativa con una età media di 35 anni.

Oggi le case sono quasi ultimate, tra l'altro sono anche vicine a casa mia... Quale era l'idea di base? Proprio quella che vi stavo dicendo prima: il bisogno della casa che cresce nella popolazione, perché il ceto medio sta, purtroppo, scivolando in basso. Crescerà ancora il bisogno di un aiuto, di uno strumento per costruirsi la casa. Il sistema economico è in difficoltà, l'edilizia è in difficoltà. L'intervento di housing sociale della Regione Campania, programmato due anni fa, è al punto zero, non si è realizzato niente. Chi amministra, guarda i dati e dice "qualche cosa non gira", "debbo trovare correttivi" "mo' vado al convegno della Barbarella e cerco di raccogliere qualche indicazione per uno strumento alternativo". Anche io ero perplesso all'inizio sull'autocostruzione, pur avendo una visione accettabile dall'amministrazione; ho un po' di conoscenze e anche un po' di coraggio, ma altri sindaci (almeno 5-6) non c'è stato verso di convincerli. E' vero che è faticoso mettere mano a questa esperienza, che ci sono state esperienze non positive, ma adesso siamo quasi alla conclusione della operazione, le case sono visibili, e si è dimostrato che non era una idea, una valutazione o un desiderio dei proponenti.

Vengo al secondo tema: come gestire il patrimonio che c'è senza l'uso obliquo di questi anni. La Regione Campania ha fatto quattro sanatorie: tu entri in casa, la sanano ed è casa tua. Ora, il patrimonio esistente (a parte quello per esigenze temporanee) deve andare alla costruzione, alla proprietà, perché le Regioni non hanno i soldi per gestire un patrimonio di queste dimensioni. Tutti i comuni che hanno provato a farlo con i terzi sono finiti sotto sopra: vedi Napoli, Pozzuoli che hanno dovuto togliere tutto, sbaraccare; i gestori di grandi patrimoni ormai si occupano di altro.

Come si può cambiare? L'housing sociale può essere una soluzione, perché il sistema economico non regge, non c'è un operatore che ci guadagni. Io penso purtroppo che qui fino a quando ci saranno queste condizioni, bisognerà insistere per l'autocostruzione, che è un modello che

funziona, per poi ritornare all'edilizia agevolata o convenzionata, che è stata in certi periodi usata bene.

Noi abbiamo fatto un progetto che si chiama "Un tetto per tutti" (abbiamo ripreso la denominazione del progetto umbro di Aliseicoop), ma purtroppo dobbiamo fare i conti con i limiti della burocrazia; un anno e mezzo è servito solo per fare le carte. Tuttavia, ha questa funzione: un po' di autocostruzione, un po' di edilizia convenzionata e agevolata. Se la Regione dà una mano economicamente a sostenere questo tipo di intervento (una quota sugli interessi, come ha fatto con la cooperativa di autocostruttori), il costo casa si dimezza e la si realizza. Poi restano i cittadini che non sono assistibili, quelli che hanno un reddito non dichiarato, quelli che non hanno lavoro, ed allora in quei casi gli strumenti sono quelli dell'edilizia storica, tradizionale: si utilizza il patrimonio di alloggi destinati all'edilizia residenziale che se usati meglio, possono soddisfare questo bisogno.

In sostanza, dobbiamo ripensare gli interventi in funzione di quello che oggi è il nostro paese, che è un altro paese, una altra Italia. Non possiamo pensare con la testa di quattro o cinque anni fa, figuriamo con quella di dieci anni fa. Dobbiamo provare a far passare l'idea di un concorso di tutti gli attori. Se l'Assessore ha fatto un bando l'associazione dei costruttori non possono pensare che nell'edilizia si possa guadagnare quello che si guadagnava 20 anni fa. E' finita, al massimo 20%, ma se sei bravo, se partecipi anche tu all'insieme. Bisogna riconsiderare con questi operatori a come si progettano le opere pubbliche, le infrastrutture perché oggi ci vuole un intervento privato certo, ma che deve mettere il suo. Non è che per il porto di Napoli 500 li metto io e tu solo 50.

Questa Regione è più difficile dell'Umbria, molto più difficile per colpa nostra. O facciamo una svolta nella direzione giusta, oppure siamo consegnati al pianto o al lamento... La casa è un punto cruciale, perché ha una funzione identitaria, perché ti dà la dignità di famiglia. Un partito serio – parlo di una parte che mi riguarda- deve cercare di orientarsi in questa direzione, dicendo che rischiamo 20 anni di guai, perché è così. E non è possibile pensare che dopo 20 anni ci si possa dire: "mo' ricomincio e mi faccio un altro giro", magari possiamo provare modelli, sperimentazioni. Se la Regione pensa di fare l'housing sociale per accontentare i costruttori, il Comune non lo farà, perché noi non lo abbiamo fatto, perché a noi non conviene: Noi vogliamo tutelare la comunità, una casa deve costare la metà, se non, non la facciamo: Non la faccio per te, la faccio per i cittadini che hanno bisogno di costruire una casa ad un prezzo sostenibile, perché oggi i soldi non ci sono per comprare una casa. O cambiamo modello, oppure questi rimarranno poveri e senza la possibilità di vivere dignitosamente. Spero che questa iniziativa sia appunto una cosa di rigenerazione urbana.

C'è un 'altro tema su cui invece dobbiamo fare riferimento all'edilizia che non è in se una brutta parola ... Abbiamo una grande possibilità, noi in particolare, di usare parte di risorse finalizzate alla rigenerazione urbana per la sostituzione edilizia: E' un lavoro da fare nei prossimi 20 anni e non ci sarà altro; non si guadagnano gli stessi soldi di qualche ventennio fa. Si guadagna di meno, ma si può guadagnare. Lo Stato ci mette un pezzo (si detrae il 50%) e se c'è anche l'intervento ad alto contenuto di risparmio energetico anche di più. Se a sua volta la Regione ci mettesse un pezzo di sostegno per gli interessi, per il mutuo, ci sarebbe una grande possibilità per la Campania e per il Sud perché gran parte del nostro patrimonio edilizio ha più di 50 anni. Sta in piedi non dico per scommessa, ma quasi.

Questa diventa una priorità, una azione per la casa e una azione per la costruzione edilizia. Generiamo una possibilità di grandi dimensioni con un investimento oggettivamente proporzionato rispetto ai vantaggi che l'amministrazione e la comunità campana otterranno. Mi

auguro che quanto abbiamo detto lo si possa riassumere per farne la base di una proposta comune.

Maria Assunta Rosa

*Capo ufficio staff Viceprefetto, Ministero dell'Interno
Politiche dell'immigrazione e dell'asilo sul territorio*

Ringrazio gli organizzatori, Aliseicoop e Cidis Onlus, di averci invitato ad essere presenti e partecipi di questo incontro, il primo cui seguiranno altri in Europa e l'ultimo in Italia, a Roma, dove spero di essere nuovamente presente per sapere quale sarà stato il percorso realizzato e quali i risultati ottenuti dal lavoro collegiale con i rappresentanti di altri Stati dell'Unione.

Questo infatti è lo scopo del Progetto che si inserisce in una Azione chiamata appunto di scambio di Buone Pratiche, vale a dire di iniziative e percorsi di successo, ma soprattutto di incontro, confronto, interazione con altri Stati su problemi comuni. Si tratta infatti di capire che cosa funziona in alcuni contesti, che cosa può essere in qualche modo rimodulato e trasferito in altri, cercando di individuare i punti di forza e di criticità, rispettivamente per acquisirli o superarli, nell'intento di riuscire a focalizzare linee guida, orientamenti che possano poi essere di aiuto a chiunque voglia intervenire nel campo di riferimento.

Il settore dell'abitazione è uno dei più delicati, è di una vulnerabilità assoluta per uno straniero; la stessa Agenda europea lo ha inserito come prioritario per una strategia di inclusione sociale e non potrebbe essere diversamente. La lingua, la casa, sono le prime basi per capire se una persona riesce a vivere in un altro contesto, che non è il suo paese di origine, in condizioni di dignità umane. La lingua è chiaramente lo strumento per confrontarsi, parlare, chiedere, arricchirsi culturalmente, ma la casa è sicuramente la base per poter avviare un dignitoso percorso di inclusione, che dovrebbe essere garantito ad ogni essere umano, straniero o italiano che sia.

Voglio premettere che il FEI, il Fondo Europeo, ha un percorso diverso da quello di altri Fondi. L'Europa ci dice di stare attenti a non fare con questo Fondo quello che si deve fare con altri; interventi attinenti alle strutture vanno realizzati con i Fondi strutturali. Preciso ad esempio che per perseguire l'inserimento lavorativo, non possiamo dare posti di lavoro, ma possiamo fare orientamento al lavoro, valorizzazione delle competenze. E così vale per la casa. Si possono realizzare interventi di mediazione sociale finalizzati a facilitare l'accesso alla casa con servizi di orientamento, sostegno alla ricerca dell'alloggio o strutturare reti territoriali tra stakeholder del settore, per promuovere l'accesso all'alloggio, oppure individuare servizi di gestione integrale come il portierato sociale o il recupero di spazi abitativi proprio per promuovere un'attività di sostegno all'acquisizione della casa.

Il Fondo Europeo per l'Integrazione è nato in sordina nel 2007 e tutti sanno che sta diventando ormai l'unico fondo a disposizione per le politiche di integrazione dei cittadini immigrati; le risorse nazionali stanno andando sempre più scomparendo e allora abbiamo più responsabilità di prima di non disperderle, quindi è importante che le migliori organizzazioni del Terzo settore siano le catalizzatrici di queste risorse, perché le sanno gestire nei territori. Parlo di Aliseicoop, di Cidis Onlus e di altre associazioni in grado di costruire (ed è questo che il presente Progetto intende fare), portare il livello di rete dal nazionale all'Europa. Questo è poi ciò che il Fondo Europeo dovrebbe essere: una proiezione nazionale a livello europeo. Aliseicoop con Cidis Onlus saranno chiamate a Roma insieme ad altri enti che sono stati finanziati sulla stessa Azione, per parlare intorno ad un Tavolo, tutti insieme, dei Progetti realizzati in varie parti di Italia, di quanto hanno riscontrato, dei punti di forza e di debolezza individuati, di che cosa sta funzionando.

Lo “scambio” non è una azione facile; noi stessi per scegliere i progetti abbiamo avuto molte difficoltà, perché molti soggetti pensavano di realizzare l’intera azione in Italia e poi di avere un momento finale di confronto a livello europeo; non è questa l’azione di scambio, la quale al contrario comporta partecipazione sin dall’inizio con i soggetti esteri aderenti coinvolti appunto in un percorso di analisi, di confronto su determinate problematiche, per andare poi insieme ad enucleare nel contesto territoriale alcuni specifici risultati.

L’ultimo focus group che abbiamo tenuto sull’alloggio, ha fornito elementi di contesto che mostrano quanto stia cambiando la situazione in Italia a causa, chiaramente, della crisi economica; si assiste ad un allargamento delle fasce deboli, che non sono più soltanto quelle immigrate: tutte hanno difficoltà ad accedere o a mantenere l’alloggio, per ragioni diverse: canoni alti, mutui impossibili, caparre varie. Lo scenario risulta molto modificato nel corso degli ultimi anni. Se precedentemente gli stranieri avevano difficoltà nella ricerca della casa, ora assistiamo ad un ampio fenomeno di esodo, di rientro nei paesi di origine. In Veneto, per esempio, il 10% degli stranieri è andato via: 500 su 50.000. Il cambiamento di contesto quindi richiede un aggiornamento dei servizi offerti; ad esempio si evidenzia sempre più la difficoltà ad ottenere garanzie bancarie; sta invece in qualche modo scomparendo il pregiudizio etnico/ razziale, perché si considera ormai, sia per gli italiani che per gli stranieri, il profilo economico della persona. E quindi tutti, italiani e stranieri, rientrano nel target della vulnerabilità.

Complessivamente, tutti i progetti che finora abbiamo finanziato, incidono a livello di sistema, promuovendo interventi sempre integrati, di rete, ed è questo che è auspicabile che emerga da questo vostro confronto con i paesi esteri: capire chi e come debba intervenire a livello territoriale per garantire un approccio sistemico, un approccio strutturato. Fra le proposte operative risulta indispensabile promuovere una azione istituzionale e di sistema per garantire un impatto effettivo, misure tributarie, di defiscalizzazione, di fonti di garanzia, di interventi di housing sociale e quant’altro; tuttavia, non si tratta solo di garantire l’accesso all’alloggio ma anche l’intero iter di gestione dell’immobile da parte di enti locali, di soggetti che hanno in gestione il patrimonio immobiliare pubblico. Emerge sempre di più la necessità di integrare i contributi economici: risorse pubbliche e private ed in ogni caso di mettersi insieme per far fronte alla insufficienza di risorse. Il nostro auspicio non riguarda solo l’alloggio ma tutta la strategia di gestione del Fondo: per ottenere risultati, non si può lavorare da soli.

Me l’hanno sentito dire molte persone qui presenti, sempre. Un ente locale, una istituzione, un ministero, non arrivano da nessuna parte se non si mettono insieme intorno ad un tavolo e ognuno per la loro parte di competenza collaborano, tassello per tassello, a comporre un quadro di riferimento. In questo le associazioni hanno un ruolo molto forte, che nessuno può sostituire. Nello stesso tempo mi interessa sottolineare l’importanza dell’associazionismo immigrato per favorire sempre di più la opportunità dei nuovi venuti di delineare percorsi di inserimento che debbono riuscire a strutturare se vogliono avere la possibilità di imporli direttamente senza la mediazione di altri. Questo è un handicap persistente in Italia; c’è sempre una mediazione all’inclusione, mentre al contrario dovremmo sforzarci di garantire una maggiore partecipazione del cittadino straniero alla cosa comune. Le istituzioni hanno i loro compiti ma non riescono ad adempierli senza l’aiuto delle associazioni, degli enti locali, di tutti i settori di riferimento. Questo è il nostro auspicio.