



l'editoriale

Oltre l'emergenza

SEBBENE IN ITALIA, oltre l'80% delle famiglie sia proprietario dell'abitazione in cui vive, esiste un grave problema 'casa'. A fronte della continua diminuzione delle disponibilità familiari crescono i canoni di affitto: un dato preoccupante se si considera che accedono al mercato dell'affitto soprattutto le famiglie meno abbienti, quelle per cui l'affitto a prezzi di mercato arriva a pesare fino ad oltre il 30% del reddito. A ciò si aggiunge il fatto che l'edilizia sociale pubblica conta in Italia una delle percentuali più basse d'Europa e che dagli anni '80 si è ridotta del 90%. Operatori ed esperti chiedono più investimenti nell'edilizia residenziale pubblica ma anche una più stretta collaborazione tra istituzioni pubbliche, soggetti privati e mondo del non profit e un complessivo ripensamento delle politiche abitative.

IN TOSCANA NEL 2006 si contavano 330 strutture e servizi di alloggio sociale, come risultava dall'*Atlante dell'alloggio sociale e dell'accoglienza in Toscana*, realizzato da Arci Toscana con il sostegno di Cesvot. Da quella mappatura emergeva forte la necessità di superare la tradizionale separatezza tra politiche abitative e politiche sociali, le soluzioni di emergenza o di residenze "a parte". Con questo numero ripartiamo da qui e raccontiamo esperienze in cui terzo settore ed enti locali coniugano l'offerta di servizi di sostegno sociale e abitativo al riconoscimento dei diritti, prima fra tutti il diritto alla casa.

Cristiana Guccinelli

Responsabile Settore Comunicazione Cesvot

Housing sociale

primo piano

QUALE SOCIALE, QUANTE CASE
di Nicola Solimano, Fondazione Michelucci

UNA NUOVA CULTURA DELL'ABITARE
Intervista a Eugenio Baronti,
assessore alla Casa, Regione Toscana

l'esperienza

**A LIVORNO LA PORTINERIA SOCIALE
DI CONDOMINIO**

Intervista ad Alessio Traversi,
Arci Livorno



QUASI 400MILA LE FAMIGLIE TOSCANE IN DISAGIO ABITATIVO

AAA cerco casa



SE NE PARLA MOLTO ma pochi sono i riferimenti e gli strumenti normativi. In Italia l'housing sociale non è solo un'evoluzione dell'edilizia popolare ma un insieme eterogeneo di esperienze a cavallo tra intervento pubblico, non profit e spontaneismo 'sociale' finalizzate a garantire un alloggio a quanti non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata).

UN TERMINE AMPIO che indica residenze di prima accoglienza e progetti di autocostruzione, condomini solidali e forme di coabitazione, servizi di supporto immobiliare e interventi per affitti a canoni moderati. Insomma tante risposte ad un unico problema: il disagio abi-

tativo. Sono oltre 3 milioni le famiglie italiane che faticano a stare sul mercato della casa o che non riescono ad accedere ad un'abitazione adeguata. Spesso sono composte da giovani, immigrati, anziani.

MA 'SOCIALE' – come precisa la Fondazione Housing Sociale - significa anche "attenzione al bisogno di servizi che sempre più spesso si accompagna al bisogno abitativo, sia per incrementare la qualità degli interventi che come risposta alla necessità di inserimento in una comunità locale e in un territorio".

IN TOSCANA SI CONTANO numerose esperienze di alloggio sociale nate dalla sinergia di enti locali, volontariato e imprese. Interventi importanti, spesso innovativi,

che mirano a contenere il disagio abitativo e a promuovere una diversa cultura dell'abitare. Ma molto rimane da fare e molto si attende dalla legge sull'edilizia sociale che la Regione si appresta a varare. Sono, infatti, 387mila le famiglie che in Toscana soffrono di disagio abitativo (Irpel, 2008). Il mercato immobiliare toscano è segnato da una richiesta crescente di case e da un'offerta, invece, stagnante. I costi degli affitti negli ultimi venti anni sono saliti del 70% rispetto all'inflazione.

NON SOLO. Se nel 1951 per comprarsi una casa un lavoratore medio avrebbe dovuto impegnare due anni e mezzo di stipendio, nel 2006, a parità di condizioni, di anni ne servono almeno nove.

l'opinione dell'esperto

Quale sociale, quante case

"Povertà, disagio ed esclusione dipendono spesso dalla mancanza di un alloggio dignitoso a un costo giusto"

LA CASA È TORNATA a strutturare la condizione sociale. Il rischio della povertà, il disagio sociale, l'esclusione estrema, dipendono spesso dalla mancanza di una casa dignitosa a un costo giusto. Il deragliamento speculativo dei mercati abitativi, l'attuale crisi della bolla immobiliare sono benzina su un fuoco che ha lungamente covato sotto la cenere dell'espansione edilizia.

Dagli anni Ottanta il vento liberista ha affidato al mercato l'improbabile traguardo della casa in proprietà per tutti. Il pubblico (prima lo Stato, poi in misura variabile le Regioni) ha diminuito e poi sostanzialmente smesso di costruire le "case popolari", la misura più rilevante del nostro "social housing", che pure ammontava a un misero 4% del patrimonio, contro il 19 della Francia, il 36 dell'Olanda, il 25 della Danimarca, il 20 del Regno Unito.

L'INSUFFICIENZA DELL'OFFERTA sociale, l'aumento della domanda (famiglie più piccole, anziani soli, immigrazione), il peggioramento dei mercati hanno finito per abbattersi non solo sulle fasce più deboli, ma su fasce di reddito medio/basso, colpite da un disagio connesso all'eccessivo costo dell'alloggio (affitto o mutuo). Le misure adottate negli ultimi anni, anche in Toscana, hanno mostrato una mancata presa d'atto di una situazione di difficoltà diffusa. Misure che scaturivano dagli equilibri possibili tra le risorse limitate del pubblico e gli interessi (per quanto legittimi) degli operatori privati. Ne è derivata una offerta (mirata in prevalenza alle fasce medie in difficoltà) che, per quanto calmierata, non ha prodotto né una quantità adeguata di alloggi né canoni di affitto abbastanza "sociali" per le fasce a cui era indirizzata, tanto meno per quelle più fragili.

L'INTRECCIO TRA PRECARIETÀ economica e sociale da un lato e disagio abitativo dall'altro è il punto critico che deve essere assunto per costruire politiche abitative marcatamente sociali. Ci sono almeno tre differenti gradi del "social housing": quello che riguarda le fasce sociali medio-basse, alle quali va rivolta un'offerta di affitti moderati; quello per le fasce "normalmente povere" che hanno bisogno di un

rilancio dell'edilizia residenziale pubblica; quello per le situazioni di povertà abitativa e di esclusione, con offerte anche non ordinarie (forme di accoglienza, alloggi temporanei), sinora rimaste nell'ambito delle politiche sociali, che non ne reggono più il peso.

CONTRARIAMENTE A OPINIONI che teorizzano il ridimensionamento del ruolo del pubblico, politiche abitative sociali a misura della nuova domanda richiedono, semmai, più intervento pubblico, anche diretto. In questa direzione sembrano andare le scelte che la Regione Toscana sta compiendo, attraverso la nuova programmazione e la necessaria riforma della legge sull'edilizia sociale.

Nicola Solimano
Fondazione Michelucci



Le foto di prima pagina sono tratte dal sito dell'associazione **Alisei**. www.alisei.org

focus

UN PO' DI DATI

DAL 1991 I CANONI DI AFFITTO sono aumentati nelle aree urbane del **66,7%**, mentre la crescita delle disponibilità familiari è del **20,8%**. Il **15,5%** delle famiglie, corrispondenti a **3,3 milioni**, vive in condizioni di disagio abitativo, il **2,8%** si trova in condizione di rischio (650mila famiglie). Inoltre si stima tra 70mila e **120mila** le persone senza dimora. Il disagio abitativo riguarda il **37,5%** delle famiglie in affitto e il **9,5%** delle famiglie proprietarie. La crescente difficoltà delle famiglie affittuarie è evidenziata anche dagli sfratti: quelli che hanno come motivazione la morosità dell'inquilino rappresentano il **77,2%**, nel 1990 erano il **26%**.

IN TOSCANA SONO 50MILA le famiglie che risiedono in un alloggio pubblico - concentrate soprattutto a Firenze, Livorno e Pisa - ma il disagio abitativo, tra chi ha una casa di proprietà o in affitto, ne interessa **387mila**. Quasi **20mila** sono in attesa dell'assegnazione di una casa, la metà riesce ad avere un contributo di **100-250 euro al mese**.

Fonti: Anci, Irpet.

□ I progetti finanziati da Cesvot

Disagio abitativo: le risposte del volontariato toscano

DAL 2005 CESVOT ha sostenuto, col bando "Percorsi di Innovazione", 6 progetti d'intervento sul disagio abitativo e un corso di formazione. Quest'ultimo dal titolo "Buone pratiche di housing sociale", promosso dal **Ceis di Pisa**, rappresenta una delle prime esperienze formative in questo ambito: un'occasione di formazione e diffusione di pratiche già consolidate sul territorio.

UNA MAPPATURA regionale delle strutture di alloggio sociale la offre l'*Atlante dell'alloggio sociale e del-*

l'accoglienza in Toscana, realizzato da **Arci Toscana**. Oltre all'*Atlante*, il progetto prevedeva 5 azioni pilota nelle città di Livorno, Pisa, Pontedera, Firenze e Prato per sostenere le condizioni abitative di anziani, donne in difficoltà, detenuti e immigrati. "L'Ospitale delle rifiorenze", promosso da **Mani Tese Firenze**, propone un ostello che coniuga l'accoglienza ai senza tetto nei mesi invernali al turismo sociale nel periodo estivo: un modo per far incontrare la città e conoscere il suo volto di impegno e solidarietà. All'emergenza abitativa è rivolto il

progetto della **Misericordia di Lido di Camaiore** che, in collaborazione con gli enti locali, ha realizzato dieci alloggi per accogliere persone in difficoltà e un'Agenzia Casa che aiuta le famiglie a trovare una sistemazione abitativa stabile orientandole verso le possibilità e le risorse disponibili sul territorio.

ANCHE A MASSA CARRARA l'associazione **Casa Betania** ha pensato di aprire un'agenzia sociale della casa che, oltre ad aiutare i cittadini più deboli a reperire un'abitazione, offre un servizio di mediazione tra inquilini e

proprietari e informazioni su facilitazioni per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili.

Due, invece, gli interventi dedicati allo sviluppo delle reti di vicinato e di portineria sociale.

A LIVORNO l'**Arci** sta aprendo una "portineria sociale di condominio" nei quartieri nord della città, mentre l'**Humanitas di Scandicci** con il progetto "Vicinanze" ha attivato in alcuni condomini azioni per sostenere gli abitanti anziani con forme di volontariato leggero tra gli stessi vicini di casa.

REGIONE TOSCANA

PARLA L'ASSESSORE ALLA CASA EUGENIO BARONTI

Una nuova cultura dell'abitare

Verso una nuova legge sull'edilizia sociale e un piano straordinario per l'emergenza abitativa

Assessore Baronti, le politiche di social housing rappresenteranno una delle priorità del nuovo piano casa che la Regione si appresta a varare. Quali saranno le novità? A che punto siamo con l'approvazione?

In questo momento stiamo lavorando per una nuova legge sull'edilizia sociale che avrà lo scopo di migliorare l'efficienza e l'efficacia in questo settore e che mira a realizzare politiche articolate per dare risposte a domande che sono diversificate ma all'interno di un quadro unitario. Vareremo anche un piano straordinario per l'emergenza abitativa, che si inserisce dentro le misure anticrisi, perchè la crisi che stiamo attraversando inevitabilmente peggiorerà il quadro sociale.

Puntiamo ad un sistema unitario che superi la storica divisione fra edilizia sovvenzionata ed agevolata con progetti che siano volti a favorire la coesione sociale e l'efficienza energetica.

Cosa prevede il piano regionale rispetto ai "condomini solidali" e ad altre forme dell'abitare in comune che privilegiano l'ecosostenibilità e le relazioni umane?

Nel contesto "unitario" che la nuova legge disegna sono previste politiche di sostegno per progetti pilota che promuovono una nuova cultura dell'abitare e spazi comuni per favorire le relazioni umane e lo scambio di servizi secondo principi di solidarietà e mutualità.

Per esempio spazi dove i bambini possano giocare sorvegliati da una persona anziana che vive nel condominio, mentre le mamme sbrigano altre incombenze. Il modello è quello già sperimentato con le "banche del tempo": in cambio della sorveglianza ai bambini cioè, la mamma farà la spesa o porterà le medicine all'anziano.

È un modello che aiuta a migliorare la qualità della vita e che porta vantaggi da un punto di vista economico.

Quale contributo danno e possono dare su questo fronte le associazioni di volontariato e, più in generale, la collaborazione e la

sinergia tra soggetti del terzo settore ed enti locali?

Questi modelli rappresentano una novità assoluta per la nostra regione e quindi ci sarà da lavorare a livello culturale per vincere diffidenze e comportamenti individualistici radicati. Non a caso ho parlato di progetti pilota, che la nuova legge sosterrà. In questo ambito potrà essere preziosa una sinergia con le associazioni di volontariato ed in genere del terzo settore, proprio per svolgere una indispensabile azione di mediazione culturale, di gestione degli inevitabili conflitti per affermare una nuova cultura dell'abitare. Cambiare mentalità non è facile e per questo è importante che i progetti che prevederanno questi spazi comuni (portierato sociale, spazi per i bambini, lavanderia, mensa in comune) si avvalgano anche di progetti sociali e culturali che nascano dalla collaborazione con la rete dell'associazionismo democratico e dell'apporto del terzo settore.

Olivia Bongiani



LIBRI & LINK

Autocostruzione associata e assistita in Italia progettazione e processo edilizio di un modello di housing sociale, di Massimiliano Bertoni e Andrea Cantini, Dedalo 2008

Cohousing e condomini solidali, a cura di Matthieu Lietaert, Edizioni AAM Terra Nuova 2008

Le tre case degli immigrati. Dall'integrazione incoerente all'abitare, di Maria Golinelli, Franco Angeli, collana "Ismu-Fondazione per le Iniziative e lo Studio sulla Multietnicità", 2008

Housing Europe 2007: Review of Social, Cooperative and Public Housing in the 27 EU Member States, Cecodhas - European Social Housing Observatory, 2007

Atlante dell'alloggio sociale e dell'accoglienza in Toscana, Fondazione Michelucci-Arci Toscana, Bandecchi&Vivaldi, 2006

www.autocostruzione.net
www.labxarch.it
www.mappaecovillaggi.it
www.cohousing.it
www.fhs.it
www.programmahousing.org
www.michelucci.it
www.fondazioneelacasa.org
www.cecodhas.org
www.she.coop

Le esperienze di enti locali, imprese e associazioni

Autocostruzione, condomini solidali e mediazione immobiliare

DALL'AUTOCOSTRUZIONE ai condomini solidali, non mancano in Toscana esperienze di social housing. Spesso sono frutto di collaborazioni ed intese tra enti locali, imprese e associazioni, in cui il vivere insieme è improntato ai valori della mutualità e della solidarietà.

DOMUS SOCIALE, una società fondata nel 2004 che vede tra i soci alcuni Comuni del Valdarno e l'Asl di Empoli, ha attivato, ad esempio, uno sportello orientativo ai servizi abitativi del **Valdarno Inferiore**.

La società eroga anche servizi come riscossione degli affitti, gestione amministrativa dei contratti, gestione sociale della morosità, mediazione dei conflitti; organizza corsi di formazione dedicati agli inquilini e accompagna gli utenti per tutta la durata della locazione.

Nell'ambito del Progetto europeo Equal-Rail e all'interno della programmazione del Piano Integrato di Salute della Valdera 2006-2008, anche l'Ufficio Comune Valdera ha costruito un percorso di housing sociale, coinvolgendo le reti associative e gli enti del territorio. È nata così l'associazione di promozio-

ne sociale **Casa Valdera**, che ha lo scopo di favorire l'esercizio del diritto alla casa per tutti i cittadini residenti nei Comuni del territorio.

SORGERÀ INVECE a **Pistoia**, all'interno del Parco della Vergine, un **condominio solidale**. A realizzarlo sarà la Misericordia e prevede 53 appartamenti per anziani soli o piccoli nuclei familiari.

Gli ospiti della struttura – è uno degli aspetti innovativi del progetto – potranno continuare a svolgere la loro vita in piena autonomia, ma potranno



contare, in caso di bisogno, su quei servizi che la Misericordia svolge quotidianamente come l'assistenza medica e infermieristica e i servizi di accompagnamento.

ARRIVA INVECE da **Monteriggioni** (Si) il primo progetto di **autocostruzione associata** in Toscana: qui infatti l'amministrazione comunale ha consentito a 25 famiglie, 30% delle quali straniere, di costruirsi la propria casa partecipando direttamente alle operazioni edilizie ed impiantistiche.

l'esperienza

A Livorno la portineria sociale di condominio

Intervista ad Alessio Traversi, Arci Livorno

MANCA POCO all'inaugurazione nei quartieri nord di Livorno della Portineria sociale di condominio, progetto promosso da Arci Livorno e finanziato da Cesvot con il bando "Percorsi di Innovazione". Un servizio innovativo che rilancia antiche consuetudini, come ci spiega Alessio Traversi, responsabile dell'attività di progettazione dell'associazione.

Cosa vi ha spinto a progettare un intervento di questo tipo?

Il progetto nasce all'interno di un'ampia riflessione sulla cultura sociale dell'abitare. È evidente, infatti, la dissoluzione di quella dimensione di prossimità e solidarietà che per molto tempo si è incarnata nella "cultura del pianerottolo". Abbiamo quindi pensato di introdurre nei quartieri nord della città una struttura che svolga funzioni di mediazione e risoluzione dei problemi e riavvicini tra loro i cittadini. L'abbiamo chiamata così per rendere evidenti le sue attività che sono essenzialmente due: accoglienza ed ascolto; sopralluoghi all'interno dei condomini e delle abitazioni. Complessivamente saranno coinvolti 3 operatori e 5 volontari. Molte le azioni previste: un percorso formativo sulle pratiche di mediazione territoriale, una campagna d'informazione e la messa in rete del servizio; infine una festa di quartiere e l'avvio della Portineria che funzionerà, in via sperimentale, per dieci mesi.

Da tempo operate nell'ambito 'casa', in che modo?

Sì, nei servizi di accoglienza e residenza abbiamo un'esperienza pluriennale e operiamo in base a

due direttrici: rispondere ai bisogni del territorio con servizi rivolti ad una utenza con disagi multi-fattoriali e con forti connotazioni di marginalità sociale; superare la fase dell'emergenza e investire sulle capacità degli utenti puntando sulla loro autonomia e responsabilizzazione. In questa ottica da anni gestiamo, per conto del Comune, la Portineria Sociale che monitora le situazioni abitative ed essenziali delle persone inserite nelle strutture di Emergenza Abitativa. Inoltre nel 2005 abbiamo promosso, grazie al sostegno di Cesvot, un progetto di ristrutturazione interna di case di anziani per renderle più accessibili e sicure.



È presto per fare bilanci ma quali risultati vi aspettate?

Ci aspettiamo che la Portineria faciliti la prossimità tra i cittadini, la responsabi-

lizzazione civica, la convivenza, la cura di sé e del vicino e che diventi anche un punto di raccordo tra cittadini e amministrazione locale. Uno degli aspetti più problematici sarà riuscire a comunicare in modo chiaro le funzioni del servizio.

Il rischio è che la Portineria sia percepita come uno sportello cui inoltrare richieste e proteste che hanno già uffici preposti.

Ma credo riusciremo a far capire che il primo scopo della Portineria è migliorare la qualità di vita di tutta la comunità e non risolvere le problematiche dei singoli.

Cristina Galasso

Settore Comunicazione Cesvot

Alloggio sociale, norme e definizioni

IN ITALIA COL TERMINE *social housing* sono indicati quegli interventi di politica abitativa di interesse pubblico che vanno oltre i confini tradizionali dell'edilizia residenziale pubblica e che vedono il concorso di soggetti privati e non profit. Recentemente questo orientamento ha trovato una sua formalizzazione anche in sede normativa, con le definizioni di "edilizia residenziale sociale" e "alloggio sociale".

La legge finanziaria del 2008 introduce l'edilizia residenziale sociale, una nuova tipologia di immobili definita "residenza di interesse generale destinata alla locazione", comprensiva di "edifici non di lusso localizzati in comuni ad alta tensione abitativa e vincolati alla locazione a canone sostenibile per almeno 25 anni". Si introduce così il principio che fabbricati destinati alla locazione di lunga durata, anche se di proprietà privata, rappresentano un servizio economico di interesse generale e come tali rientrano nella definizione di alloggio sociale.

CON IL DECRETO INTERMINISTERIALE del 28 marzo 2008 si sono definite le caratteristiche dell'alloggio sociale. Per alloggio sociale si intende "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Rientrano in tale definizione gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà."

Fonte: "I Comuni e la questione abitativa" Fondazione Anci Ricerche, 2008.

news

Fad e volontariato: terzo seminario nazionale

Si terrà a Firenze dal 13 al 15 febbraio il terzo seminario nazionale sulla Formazione a distanza (Fad) promosso da Cesvot in collaborazione con Csvn e con il patrocinio della Regione Toscana. Informazioni: www.cesvot.it

Progetto Comunità Montane: uno sportello e un laboratorio in Valtiberina

Dopo la Garfagnana è la volta della Valtiberina. Grazie al protocollo d'intesa tra Uncem Toscana e Cesvot apre a Sansepolcro lo Sportello per il volontariato e da marzo prenderà il via un laboratorio per la formazione di progettisti. Informazioni: www.cesvot.it

Pubblicati due nuovi volumi

Cesvot inaugura il 2009 con due nuove pubblicazioni: *Altre visioni. Le donne non vedenti in Toscana* di Andrea Salvini ("I Quaderni", n. 42), prima ricerca in Italia dedicata alle donne non vedenti promossa da Cif Toscana, Reti di Kilim e Uic Toscana e *Accoglienza inclusiva: volontariato a confronto con omosessualità e transessualismo* a cura di Marco Michelucci di Arcigay Pride! Pisa ("Briciole", n. 17). I volumi sono consultabili online su www.cesvot.it

plurali
bimsgj!

CESVOT
CENTRO SERVIZI VOLONTARIATO TOSCANA

Inserito redazionale di Aut&Aut
Via Ricasoli, 9 - 50122 - FIRENZE
Tel. 055.271731 - Fax 055.214720
E-mail: info@cesvot.it

Direttore
Marcello Bucci

Comitato di redazione
Patrizio Petrucci, Cristiana Guccinelli,
Cristina Galasso, Rosa Rovini,
Maria Teresa Capecchi, Olivia Bongiani,
Lelio Simi, Osman Hallulli

Progetto grafico
Rodolfo Marinaro

Redazione
Comunica srl via Cavour, 8 - 50129 FIRENZE
Tel. 055.2645261 - Fax 055.2645277
e-mail: redazione@comunica-online.com

Prodotto realizzato nell'ambito di un sistema di gestione certificato alle norme ISO 9001: 2000 da Ciscqert con certificato n. 04.1035