



La sfida della casa interpella un'intera comunità

Comune di Lecco, 26 febbraio 2016



Una piccola esperienza comasca: ACLI Como, Caritas Como, Confcooperative Como, Fond. San Carlo Milano

Rilevanti per posizione, leggeri per forza, innovativi per necessità.

Da marzo '11: 222 persone accolte, 68 progetti di accoglienza, 66 questa notte (40% italiani)

19 appartamenti, di cui 2 in proprietà, 5 in comodato gratuito, 6 in affitto a prezzi calmierati (<300 €), 6 in affitto a condizioni di mercato (<500 €)

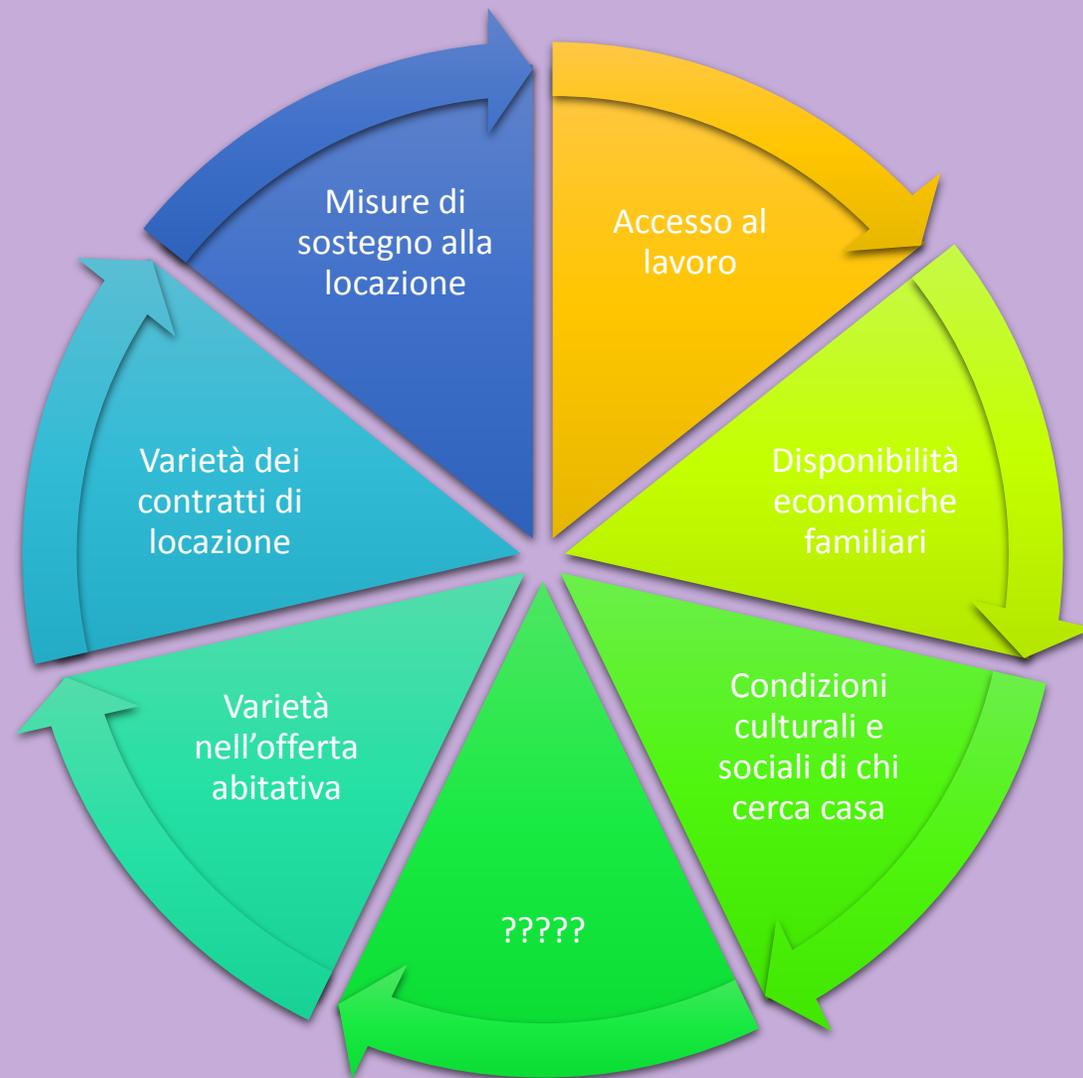
Nessun modello da proporre, ma riflessioni, domande, esperienze...

L'ABITARE: IL PROBLEMA DELLA CASA NON ESISTE/1

La casa di Varenna: una storia facile che diventa molto difficile



IL PROBLEMA DELLA CASA NON ESISTE/2



IL PROBLEMA DELLA CASA NON ESISTE/3

Il problema dell'abitare è... una costruzione. Integra molti fattori su cui agire.



FATTORI ECONOMICI

- redditi e opportunità di lavoro
- ricchezza del territorio

PROGETTO FAMILIARE

- gestione budget familiari
- pianificazione familiare
- progetto migratorio

OFFERTA ABITATIVA

- norme, contratti, carico fiscale,...
- culture del territorio

Come connettere i diversi temi ed i molti attori che possono incidere sull'abitare?

Le riflessioni e le domande della nostra geometria di oggi... tra tante possibili.

GLI ALLOGGI

LA CASA LOGORA CHI CE L'HA/1

La casa di Sagnino: un cambio di prospettiva nato per contagio



LA CASA LOGORA CHI CE L'HA/2



Quando il problema è dei proprietari

- Eredi plurimi di appartamenti costosi
- Amministratori di sostegno
- Proprietari in attesa (paziente) di vendita
- Cooperatori edilizi in cerca di buoni inquilini di fascia bassa
- ...
- E persino gli enti locali

LA CASA LOGORA CHI CE L'HA/3

Soluzioni di housing temporaneo su misura per i padroni di casa:

i comodati

- azzeramento dei costi diretti e indiretti
- gestione della parte amministrativa
- ad oggi ne abbiamo gestite 11 (6 rese)



gli affitti 'di vantaggio'

- pochi, maledetti (?) e subito
- ad oggi ne abbiamo gestiti 9 (3 resi)

LA CASA LOGORA CHI CE L'HA/4



Integrare gli interessi
Costruire patti negoziali
Sviluppare alleanza sul tema
Gestire conflitti



Sviluppo di comunità
Una strategia accreditata
Quali dispositivi ci sostengono?

GLI OSPITI

FRAGILE COME UN INQUILINO/1



- Mamme con bambini piccoli, disoccupati appena rientrati nel mondo del lavoro, assegnatari Aler in posizione alta, co-housers in uscita da struttura, esodati, imprenditori con la casa all'asta, sovraindebitati percettori di redditi pignorati
- Famiglie (per lo più con bambini) con sfratto esecutivo, in condizione di fragilità temporanea che hanno bisogno un alloggio per max 12 mesi

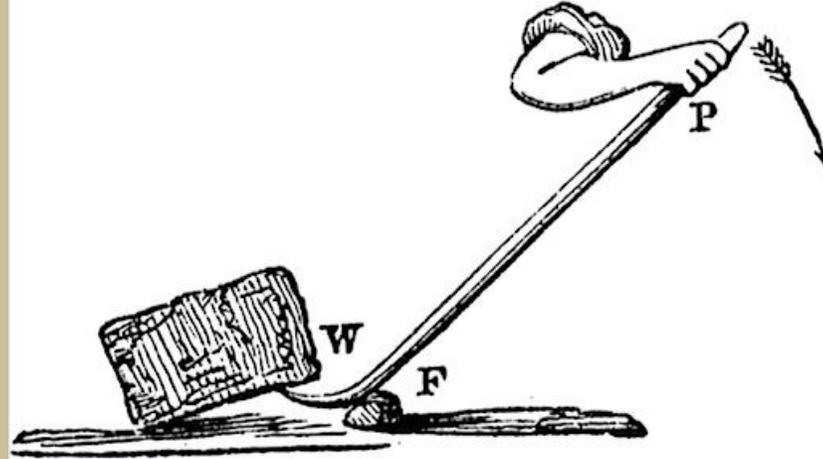
FRAGILE COME UN INQUILINO/2



Inquilini su misura per l'housing temporaneo

- Il criterio di selezione: situazione modificabili realmente (?) in 12 mesi
- La valutazione di 'modificabilità' in un tempo dato è arbitraria
- La gravità del bisogno non costituisce motivo di selezione
- E chi resta fuori? E se le situazioni non si modificano?

FRAGILE COME UN INQUILINO/3



- Superare dinamiche assistenziali: la centralità delle risorse: competenze, consapevolezza, relazioni,...
- Fragilità come fattore di forte rischio: pochi soldi e poche relazioni
- Prevenire gli sfratti: segnali precoci e antenne sensibili
- Mobilitare risorse: come mobilitare degli ospiti? Che protagonismo? Che integrazione con la comunità?

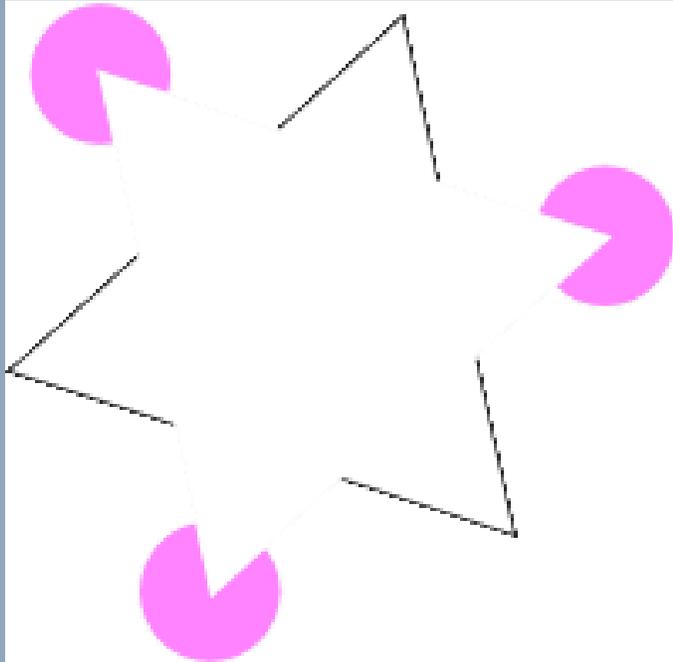
LA GOVERNANCE

SIAMO TERZI: OTTIMO PIAZZAMENTO



- Housing temporaneo con un contratto scritto di ospitalità (non di affitto) che definisce durata, impegni, regole, costi
- Patto a 3: la fondazione (casa), l'ente segnalante (presa in carico), l'ospite (ingaggiato)
- All'inizio una questione di forze, poi una scelta: riduzione del rischio di collusioni, chiarezza di compiti e attese

SIAMO TERZI: OTTIMO PIAZZAMENTO



Questione di posizione: la terzietà nella gestione

- Garante rispetto all'obiettivo condiviso
- Costruzione di consenso fiduciario (rispetto alle garanzie 12 mesi, o al modello 'ti pago lo sfratto,...')
- Posizione aperta, dinamica, costruita e non predefinita
- Va mantenuta continuamente posizionando sé e mantenendo aperto il lavoro di posizionamento delle parti
- E' dinamica e inclusiva
- Non è 'sicura': è sicura la mediazione, non il risultato

SIAMO TERZI: OTTIMO PIAZZAMENTO



La Fondazione di partecipazione

- Specializzazione sul compito: l'immobiliare pro-sociale
- Uno strumento aperto nella composizione
- Agilità nelle decisioni e nelle forme contrattuali possibili
- Flessibilità negli strumenti operativi (es. leva per la raccolta fondi, condivisione degli investimenti,...)
- Come massimizzare partecipazione e investimenti della comunità locale?

*«La vostra casa non sia l'ancora,
Ma l'albero della nave»*

G.K.Gibran

