Fondazione Casa Lucca

Un'esperienza di solidarietà tra Comuni e Terzo Settore

Quadro di riferimento:

- *Crisi economica e emergenza abitativa*
- *Inquadramento del problema in Provincia di Lucca*

(a) *L'emergenza*

(b) *La "fascia grigia"*

- *Strumenti insufficienti*
- *Assenza di una visione politica condivisa*

Nascita e operatività della FCL:

- *La fondazione di partecipazione*
- *La cooperazione in concreto*
- *Per una rete dell'alloggio sociale*
- *La Ricerca*

Crisi economica e emergenza abitativa

La crisi comincia a farsi sentire nel 2007. Si registrano i primi casi di perdita di lavoro che fanno sì che alcune famiglie italiane (sconosciute ai servizi, quindi non i classici casi sociali cosiddetti "storici") siano sottoposte a sfratto per morosità. Nello stesso periodo, paradossalmente, gli affitti raggiungono livelli altissimi soprattutto nei Comuni di Lucca e Capannori, trend che sarà invertito dal 2009 per stabilizzarsi su affitti medi di circa 500/600 € al mese.

E' in questo periodo che il Comune di Capannori sperimenta per la prima volta *Agenzia Casa – nata nel 1998 per dare risposte ai cittadini stranieri nei termini di: reperimento dell'alloggio, stipula contratto di locazione,*

possibilmente ad affitto calmierato, concessione di microcredito per le spese di cauzione, mediazione con i proprietari - per gli italiani (farà seguito Lucca), con grossi limiti poiché il servizio non ha carattere assistenziale e non può dare risposte a nuclei che non abbiano un'autonomia reddituale o eventualmente siano sostenuti, nel lungo periodo e con prospettiva di *empowerment*, dall'Ente Locale.

Inquadramento del problema in Provincia di Lucca

Piana di Lucca, Versilia, Media Valle e Garfagnana

(a) *L'emergenza*

Poche persone vivono in strada o in sistemazioni di fortuna anche se ad oggi non esistono stime esatte al riguardo.

In sintesi si può parlare di *"houseless"* come:

- Persone ospiti in struttura (immigrati, donne con bambini, richiedenti asilo, rifugiati);
- Nuclei in emergenza abitativa (quindi alloggio pubblico ma senza assegnazione definitiva) con accompagnamento sociale;
- Sistemazioni insicure: coabitazioni "forzate", mancanza di contratto di affitto, occupazione illegale di alloggio, sotto sfratto esecutivo;
- Sistemazioni inadeguate: sovraffollamento (immigrati), alloggi impropri.

NOTA: Esiste a Lucca un dormitorio cittadino – gestito dalla Croce Verde - che accoglie coloro che cercano un riparo per la notte; in generale persone che vengono da altre Provincie e hanno la tendenza a fermarsi a lungo. Gli inserimenti (che riguardano maschi adulti) non sono ad oggi accompagnati dai servizi.

A Viareggio: dormitorio gestito dalla Misericordia di Viareggio (esperienza che vanta una storia di 100 anni…)

(b) La *"fascia grigia"*

Quei nuclei o singoli che hanno un reddito troppo elevato per entrare nelle graduatorie degli alloggi ERP ma troppo basso per far fronte ad un affitto di mercato. Per questa categoria di persone gli strumenti come *Agenzia Casa* e l'*edilizia residenziale pubblica* non hanno risposte.

Strumenti insufficienti

- Il patrimonio ERP presente sul territorio della Provincia (ad oggi circa 3800 alloggi di cui 1900 in Versilia) non è sufficiente per rispondere all'emergenza attuale (si pensi che alcuni degli alloggi assegnati "in emergenza" lo sono da anni, non esiste quindi reale turn over). I tempi di risposta sono molto lunghi.

  Es. Bando dicembre 2009 Comune di Lucca

  478 domande presentate

  449 accolte e **29** escluse

  15 assegnazioni effettuate a partire dalla graduatoria definitiva pubblicata nel 2011, di queste **7** provengono dalle graduatorie dell'emergenza abitativa.

  Altro Es. Dal 2001 ad oggi il Comune di Lucca non ha avuto nessun alloggio nuovo

- Agenzia Casa non ha carattere assistenziale, quindi non risponde all'emergenza se non in casi eccezionali supportati dai Comuni. Anche se dal 2011 i casi in carico tra Comune di Lucca e Capannori e GVAI- Agenzia Casa - aumentano, si cerca in questo modo di ridurre la transitoria allocazione in albergo delle famiglie sotto sfratto.

Assenza di una visione politica condivisa ed integrata

Non esiste una politica condivisa a livello provinciale: ogni Comune fa da sé, riferendosi ai propri residenti (al limite si gioca su residenze in altri Comuni quando l'emergenza

riguarda donne e bambini vittime di violenza). In generale, se le strutture e gli alloggi di emergenza (il 30% degli alloggi ERP) sono pieni, il Comune sistema il nucleo sotto sfratto in albergo pagando cifre elevate.

Volontà politica di seguire percorsi di più ampio respiro:

la fondazione di partecipazione

Dai primi anni 2000 si comincia da interrogarsi su possibili modelli alternativi di intervento nel campo dell'abitare sociale, sulla scia di altre esperienze europee ed italiane che in quegli anni prendono forma (Fondazione Cariplo). Nel 2006, mentre il dibattito prende piede grazie all'assessorato al sociale della stessa Provincia e all'impulso dato dall'ufficio casa del Comune di Lucca – Comune capoluogo – si realizzano i primi alloggi transitori presso la Misericordia del Lido di Camaiore (Versilia), modelli in legno costruiti secondo criteri di bioarchitettura (impianto fotovoltaico, completamente elettriche, riscaldamento a terra) per i quali i Comuni pagano un contributo di ospitalità di circa 300/400€ al mese e che utilizzano per tamponare l'emergenza.

Nel 2007 nasce la Fondazione Casa Lucca grazie alla spinta della Provincia e dei sindacati (all'inizio sia Comuni, se si esclude il Comune di Lucca, sia Agenzia Casa sembrano avere un ruolo marginale). La forma è quella della *Fondazione di Partecipazione* caratterizzata da un elemento personale tipico delle associazioni e dall'elemento patrimoniale tipico delle Fondazioni. Il CDA composto da rappresentanti del terzo settore e dei Comuni garantisce operatività, velocità, flessibilità, forza.

Cenni sulla struttura, organizzazione del CDA che vuole rappresentare in maniera allargata quei soggetti che in qualche modo si occupano di disagio e abitare.

Nel 2009 vengono acquistati i primi alloggi nei Comuni di Lucca e Capannori, e presentata la prima bozza di progetto *"Per una rete dell'alloggio sociale"*: la partecipazione dei Comuni diventa più forte.

Le quote sociali previste (30.000€ per i Comuni con più di 10.000 abitanti, 20.000€ per gli altri) cominciano ad essere saldate con regolarità.

La cooperazione in concreto:

- *Anticipi contributo in conto affitto per i Comuni*
- *Alloggi di proprietà – 2009 (nei Comuni di Lucca e Capannori)*
- *Mediazione Sociale – Spazi d'Accordo:* interventi di sostegno all'abitare, orientamento ai servizi, mediazione dei conflitti, recupero di spazi di comunità – 2010
- *Housing Sociale:* alloggi ad affitto calmierato e alloggi di transizione - 2012
- *Ricerca Sociale – 2012*

Per una rete dell'alloggio sociale

Convegno: 2010 - *Fondazione Casa Lucca: verso un modello innovativo di Housing Sociale?*

Obiettivo: dare una risposta concreta all'emergenza abitativa con l'immissione, nel mercato privato, di circa 80 alloggi a canone sostenibile (300/400€) per la "*fascia grigia*" e 40 alloggi di transizione per l'emergenza abitativa dei Comuni e co-housing attraverso l'acquisto e la ristrutturazione di un patrimonio immobiliare invenduto o sfitto, destinato a dare ospitalità di breve, medio e lungo periodo.

Soggetti e azioni:

1° Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca → Acquisto di 53 alloggi (+10 FCL) per un valore di circa 11ml di € da vincolare a canone sostenibile per 25 anni. Gli alloggi si trovano nei Comuni Soci di:

Borgo a Mozzano, Barga, Lucca, Porcari, Capannori, Massarosa.

2° *La Regione Toscana* → eroga a *Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca* un contributo del 48% dell'80% del valore OMI degli alloggi (art.7 delibera RT 43/2009 – allegato A che prevede che Enti Pubblici e soggetti privati possano vincolare i propri immobili ad affitto sostenibile

per 25 anni e ricevere suddetto contributo) → circa 4ml €.

3° La *Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca* gira il contributo a *Fondazione Casa Lucca* che lo utilizza per realizzare (con strutture prefabbricate in legno) e ristrutturare circa 40 alloggi di proprietà dei Comuni soci (transizione), della Diocesi (canone sostenibile) e delle Misericordie di Lido di Camaiore e Lucca (Co-housing).

4°*Fondazione Casa Lucca* struttura e gestisce il bando di assegnazione dei 80 alloggi e garantisce un servizio di inserimento, accompagnamento sociale all'abitare e mediazione dei conflitti grazie all'équipe di *Spazi d'Accordo*.

Innovazione:

- Recupero di strutture invendute e inutilizzate: garantisce tempi brevi, no consumo del suolo.
- Creazione di una rete di alloggi di transizione: collaborazione terzo settore (soci FCL), *empowerment* dei soggetti, *turn over* elevato.
- Dislocazione degli alloggi a "macchia di leopardo" (e comunque vicini a servizi, parrocchie, associazioni): ambiente idoneo, *abitare come relazione* .

La Ricerca: "Politiche Abitative, disagio e nuovi rischi sociali. Quali soluzioni possibili?"