

# inPatto Locale

Documento a esclusivo uso interno

## Lurate Caccivio Città Pubblica

DATA:

23.08.2016

OGGETTO:

**Report "Nuove forme dell'abitare"**

incontro del 21 luglio 2016

### COMPOSIZIONE DEL TAVOLO

Nome e ruolo	Tema proposto / Esperienze e competenze
Dino Spoto <i>Pensionato, conosciuto in paese, attivo nel sociale</i> <i>Associazione Oltre</i>	L'Associazione Oltre si occupa di ambiente, cultura, meritocrazia. Ha organizzato 2 convegni ("La città di domani"). Propone un'idea di città moderna, dinamica e senza barriere fisiche (muri) che impediscono la comunicazione. Problema <b>mutui del 110%</b> a stranieri (rilevato da ufficio stranieri): ipoteche e gente per strada. Popolazione anziana, <b>multiproprietari</b> : la casa è un "peso" e non si dà in eredità perchè figli a loro volta proprietari le case fatiscenti sono a volte abitate. Un'ipotesi sono meno tasse, ma i costi sono a monte: tecnici. Manca una <b>cultura del bello</b> , l'arte c'è ma non è valorizzata. Il modello unifamiliare è solitudine, meglio <b>tornare alle corti</b> .
Simona Magistri <i>Responsabile Settore Servizi Sociali</i> <i>Comune di Lurate Caccivio</i>	Nel corso dell'intervista ha evidenziato il problema degli <b>sfratti</b> : già 4 quest'anno, bisogna capire che cosa fare. Suggestivo la Cooperativa Il Mosaico.
Anna Bianchi <i>Cooperatrice sociale e fondatrice della Cooperativa Il Mosaico (Bulgarograsso)</i>	La Cooperativa Il Mosaico (A e B) nasce attorno alla disabilità, poi si dedica all'inserimento lavorativo nel campo dello svantaggio sociale in generale. L' <b>housing sociale</b> può avere molti significati: il progetto finanziato da Fondazione Cariplo non ha avuto gli effetti sperati per una mancata circolarità sul lavoro. L'affitto è un problema di gestione, ma senza lavoro non è possibile pagare la casa. " <b>Abitare in tempi moderni</b> " ha bisogno di: imprenditori (lavoro), finanziamento (filantropia), proprietari di appartamenti sfitti. Progetto: prevede l'attivazione di piccole imprese di costruzione, le banche che investono e il Comune che ridefinisce le regole - si rimette a posto la casa in cambio della concessione come "servizio" per 10 anni. Le idee emerse nel tavolo sono interessanti perché evidenziano che

# inPatto Locale

	non bisogna concentrarsi solo sull'assistenza, ma dobbiamo dotarci di un <b>disegno di sviluppo</b> .
<p>Ersilia Foligno</p> <p><i>Cooperatrice sociale e abitante di Lurate Caccivio da un anno</i></p> <p><i>Cooperativa Intesa Sociale (Como)</i></p>	<p>La Cooperativa Intesa sociale di Como si occupa di <b>richiedenti asilo</b> e profughi: gestisce alcuni appartamenti privati in via Carovelli. La Cooperativa dà la garanzia e il sostegno ai casi in cui non basta la casa.</p>
<p>Gianni Fumagalli</p> <p><i>Volontario Crocerossa, attivista e cittadino attivo (ex commissione ambiente)</i></p> <p><i>Associazione Interagire</i></p>	<p>È importante costruire un <b>partenariato solido</b>. Non ci si può riferire solo alle agenzie immobiliari, è necessaria una figura pubblica. Interessante l'idea del censimento: è necessario <b>incentivare lo scambio</b> (persone in case sovra-dimensionate e famiglie in sovraffollamento).</p> <p>Per le corti non si trova una soluzione, se non attraverso un <b>soggetto intermediario</b>.</p> <p>La situazione di oggi dipende da una questione culturale: finora, speculazione. Bene un ricarico del 30% ma cosa restituisci alla comunità?</p>
<p>Floriano Cairoli</p> <p><i>Responsabile servizio urbanistica e edilizia privata</i></p> <p><i>Comune di Lurate Caccivio</i></p>	<p>Il problema è che fino a qualche anno fa la normativa nazionale aveva criteri stretti: c'era l'obbligo di stipulare piani di recupero dei centri storici, ma gli accordi non venivano mai stipulati - nel PGT si parla di singoli appartamenti e gli oneri sono abbassati del 60% per la ristrutturazione.</p> <p>Questi snellimenti non hanno provocato un effetto volano: l'incentivo ha senso, ma è necessario anche un disincentivo che renda svantaggioso costruire le case sulle aree vuote, attraverso <b>oneri di urbanizzazione alti</b>, rendendo vantaggioso vendere anche a poco gli appartamenti in centro.</p> <p>In molte città, non solo Como, le case in centro valgono molto più che altrove.</p> <p>Altre norme a sostegno potrebbero essere non verificare i parcheggi che prevedono la monetizzazione.</p> <p>C'è moltissimo <b>invenduto</b> e le case all'asta a poco costo implicano che chi compra non ha i soldi per ristrutturare.</p> <p>C'è poi il <b>patrimonio pubblico: edifici assegnati ad associazioni</b>, che si trasferiranno nella nuova biblioteca possono diventare un'opportunità per l'edilizia abitativa (via Unione, sede Proloco, polizia locale, villa Carosio...).</p> <p>Cooperativa Pellegrino Rossi, ex Cacciviese: finanziamento Regione 1.5 miliardo di lire. Chiusa per fallimento, liquidatori hanno fatto causa al Comune: vogliono meno vincoli per rientrare dei costi - in questo modo si paga due volte...</p>
<p>Giorgio Bardaglio</p> <p><i>Marito Assessore Dominioni, ex responsabile servizi sociali, cittadino</i></p>	<p>Non bisogna consumare suolo, ma partire dal patrimonio edilizio lasciato andare. Francesca ETH nella presentazione della sua ricerca evidenziava che sarebbe utile incentivare il riuso, anche senza</p>

# inPatto Locale

<p><i>e giornalista</i></p>	<p>intervento diretto (ad esempio l'accesso al credito). Nel modello di casa unifamiliare in proprietà, di cui sono stati evidenziati molti limiti, ci sono anche valori positivi: mio padre non andava in vacanza ma si è comprato la casa.</p>
<p>Riccardo Gatti <i>Movimento 22zero75</i></p>	<p>Il Movimento 22zero75 si è attivato da due amministrazioni perchè il <b>modello di città</b> proposto non sembrava adeguato (es. urban center in centro e non in periferia): vogliono capire dove vuole andare a parare la nuova amministrazione (potevano limitarsi a cambiare alcune cose, non nuovo PGT). Esempi virtuosi, emulazione: Fenegrò, Cermenate...</p>
<p>Cristina Oliveri <i>Abitante di Bulgarograsso, progettista</i> <i>Studio...</i></p>	<p>Abita a Bulgarograsso, ma è originaria di Cernobbio (altra realtà). Progettista, sensibile alla <b>bellezza dei centri storici</b>, contro il cemento.</p>
<p>Paolo Leoni <i>Abitante di Lurate Caccivio, progettista, esperienza nel no profit</i> <i>Studio...</i></p>	<p>Per mettere a disposizione la propria casa sfitta, prima che sull'incentivo è necessario lavorare sulla <b>motivazione dei proprietari</b> (dovere sociale). Mentre cerchiamo di aiutare i più disagiati, capiamo anche come intervenire sulla <b>fascia grigia</b>. Sarebbe utile fare un <b>censimento</b> per capire quante case pignorate ci sono sul territorio comunale. Ma fondamentale sarebbe informare le persone su mutuo e altre possibilità: c'è <b>disinformazione</b> sulle possibilità e le banche sono i principali proprietari di case sul territorio. Gli imprenditori edili oggi fanno ricarichi del 30/35%: per il comune rinunciare a oneri è difficile, ma si potrebbe fare una convenzione con le imprese edili concordando un ricarico del 12/15% che implica un controllo dei prezzi. Questo intervento avrebbe due conseguenze: l'assistenza e la <b>garanzia all'abitante</b> e l'innescò di un <b>meccanismo di concorrenza</b>. Nella visione degli abitanti, il comune è una difficoltà e non un aiuto: in questo caso si cambierebbe il punto di vista (bisogna cambiare la cultura da comune come luogo in cui prendere verso comune luogo in cui portare). Sui centri storici si è fatto molto, ora manca la perequazione dei volumi: se si rendono appetibili le operazioni immobiliari si possono anche chiedere opere pubbliche come oneri. Si può poi capire come sbloccare mc per destinarne alcuni a fini sociali.</p>

# *in*Patto Locale

SPUNTI PROGETTUALI (proposti da inPatto Locale in base a quanto emerso)

## **Fornire risposte a una domanda articolata**

Famiglie con fragilità, famiglie a rischio di povertà, persone con bisogni speciali (disabili, anziani), famiglie separate. Bisogni diversi: di casa a costi calmierati, di lavoro per sostenere la casa a costi molto calmierati, di servizi di supporto all'abitare.

## **Attivare le risorse esistenti**

Patrimonio sfitto e degradato, edifici comunali inutilizzati o in corso di dismissione, edifici pignorati (50% valore), competenze progettuali.

## **Diversificare il partenariato**

Proprietari di case sfitte, banche (in veste di multi proprietari?), anziani multiproprietari per cui la casa è un peso, imprese di costruzione (disponibili a calmierare i prezzi), filantropia dovrebbero lavorare insieme per identificare i criteri necessari al rinnovamento dell'offerta abitativa, a fronte di benefici diffusi.

## **Identificare quali sono le leve per incidere sul contesto**

Costi ristrutturazione calmierati, da strumenti di pianificazione (PGT) incentivi (no verifica parcheggi) e disincentivi (oneri di urbanizzazione alti per proprietari appartamenti in centro) per rimettere sul mercato gli appartamenti degradati del centro, risoluzione dei problemi di gestione dell'affitto.

## **Attivare con interventi e progetti concreti**

*Breve termine:*

- censimento case sfitte e pignorate
- ristrutturazione case privati in cambio convenzione per 10 anni affitto (in atto)
- censimento proprietà comunali che si libereranno dopo lo spostamento delle associazioni nell'edificio di via Volta riqualificato (progetto per la città)

*Medio termine:*

- sportello informativo su possibilità e opzioni e assistenza/garanzia all'abitante
- convenzione con imprese edili per ricarico 12/15% e controllo prezzi
- nuova figura pubblica a parziale sostituzione (o con funzioni di coordinamento / regia) delle agenzie immobiliari.

*Lungo termine:*

- perequazione (banca dei volumi).

## **Definire un disegno di sviluppo (strategia condivisa)**

Lavorare sulle politiche (incentivi e disincentivi), sulla filantropia e sulla concorrenza nel mercato, coinvolgendo un set plurale di attori con interessi diversi, per promuovere investimento con impatti sociale ed economici misurabili (*impact investments* in operazioni immobiliari innovative).