

DALLA CASA ALL'ABITARE

DOCUMENTO CONCLUSIVO

«Dalla Casa all'Abitare» significa che, come qualcuno ha detto: “... **si dovrebbe dare alle persone oltre alla casa una comunità in cui vivere e crescere**”.

E' un progetto che ha inteso **approfondire le condizioni dell'abitare nel Distretto di Fidenza**. Circa 105.000 abitanti. In costante diminuzione la popolazione nella Bassa e in leggero aumento negli altri Comuni non dovuto alla natalità, in diminuzione, ma all'immigrazione. In atto anche una leggera ma costante diminuzione della media dei componenti delle famiglie che si sta attestando intorno ai 2,2 con corrispondente aumento dei nuclei familiari soprattutto quelli composti da 1 persona. Sempre l'immigrazione migliora anche l'indice di vecchiaia che si attesta su circa 180, piuttosto ridotto rispetto ad altre aree della provincia e anche rispetto al passato (i dati sono al 1.1.2024).

La Gazzetta di Parma del 1.3.2023 riportava i risultati di uno studio di Openpolis su dati ISTAT del 2019 e, in particolare, una tabella sulla situazione degli alloggi nella provincia di Parma. Riguardo al Distretto di Fidenza:

Posto in grad. Prov.	Comune	Abitaz. totali	Abitaz. non occupate	%	N° fam. 1.1.2019 (RER)	N° fam. 1.1.2024 (RER)
4	Fidenza	14.049	2.447	17,42	11.900	12.082
8	Fontevivo	2.852	555	19,46	2.416	2.392
9	San Secondo	2.980	587	19,70	2.408	2.484
10	Noceto	6.987	1.399	20,31	5.590	5.803
13	Fontanellato	3.795	837	22,06	2.956	3.029
16	Soragna	2.504	645	24,96	1.962	1.989
17	Sissa Trecasali	4.082	1.041	25,50	3.084	3.152
18	Busseto	3.942	1.040	26,38	2.972	2.988
22	Salsomaggiore	12.721	3.850	30,26	9.264	9.814
23	Polesine Zibello	1.936	599	30,94	1.348	1.353
24	Roccabianca	1.767	550	31,13	1.263	1.269

Il primo in graduatoria è Torrile con 10,69% seguito da Parma con 15,52%. A Roccabianca seguono 20 Comuni della montagna; ultimo Bore con 73,57%.

Della provincia di Parma solo Parma e Fidenza risultano nell'elenco dei Comuni ATA (Alta Tensione Abitativa) (CIPE 13.11.2003, n.87/03).

I dati relativi alle famiglie e quelli non riferiti all'indagine Openpolis sono desunti dal servizio di Statistica della Regione Emilia Romagna.

La proposta progettuale nasce dalla condivisa difficoltà di attivare progetti di autonomia abitativa dovuta alla **scarsa disponibilità di alloggi per la locazione**, in particolare per le situazioni di fragilità/vulnerabilità, e anche alla frammentazione degli interventi delle istituzioni.

Con il progetto il Terzo Settore si affaccia ad un approccio sistemico, in ottica di rete con Pubblico e Privato, alle problematiche dell'abitare finora poco sperimentate con questo approccio.

Come spesso accade, non si parte tabula rasa, ci sono esperienze e azioni già in atto (La strada verso casa, DOMUS, Fondo affitto, Fondo per la morosità incolpevole, PNRR, Bandi vari, contributi economici vari, CaspER, le numerose esperienze di autogestione nei condomini ACER, i progetti inseriti nei PdZ ...) anche molto interessanti, diverse delle quali anche efficaci.

E' un territorio, con grandi potenzialità ancora da esprimere.

Nel 2023 **Ecosol OdV** come capofila, con i partners **Volontari Lodesana ODV** e **Associazione Don Camillo Mellini ODV** hanno partecipato al Bando della **Regione Emilia Romagna** (DGR

2241/2022) con risorse del **Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali** rivolte al Terzo Settore e “Dalla casa all’abitare” è stato finanziato.

Il 14 giugno 2023 si è costituito il “**Tavolo Abitare**” (azione 1) composto da 6 organizzazioni del Terzo Settore (oltre alle tre citate, **Caritas Diocesana, CIAC onlus, Fondazione Bambini e Autismo**), 5 Enti Pubblici (**Comuni di Fidenza, Salsomaggiore Terme e Sissa Trecasali, ASP Distretto di Fidenza, ACER Parma**) e 3 del Privato (**SUNIA, ASPPI, Agenzia Immobiliare Zani**). Nel corso del tempo si è aggiunta **Federconsumatori**. Hanno collaborato nelle varie fasi anche altre organizzazioni e numerosi volontari.

Si è avviata un’**indagine** quali-quantitativa (azione 2), affidata a soggetti esperti in materia, a cui ha fatto seguito la **comunicazione dei risultati** (azione 3).

Sono stati predisposti 2 questionari online rivolti uno ad inquilini e l’altro a proprietari.

Alcune difficoltà evidenziate nel corso della somministrazione dei questionari non hanno consentito di raggiungere l’obiettivo dei 600 **inquilini**, ma i 463 questionari raccolti sono stati comunque ritenuti sufficientemente significativi.

I rispondenti sono, tranne pochissimi, residenti nei Comuni di Fidenza (255) e Salsomaggiore (199) di cui il 56,6% cittadini italiani e 43,4% di provenienze diverse (di cui 38,3% extraeuropei). 43% con licenza media, 26% con diploma, 5% laureati, 38,3% con contratti a libero mercato e 30,7% ERP. 56,5% ha un reddito mensile < 1200€ e 22,8% tra 1200 e 1800€; il 51% paga meno di 300€ mensili di affitto, forse anche per questo almeno una morosità nel pagamento dell’affitto oltre 90gg è contenuta nel 24% e delle utenze nel 26% dei casi, anche se si tratta di un campione ad elevata vulnerabilità perché l’85% ha avuto difficoltà a risparmiare nell’ultimo anno (nonostante il 64% abbia ricevuto almeno un contributo economico pubblico) e l’82% prevede che si mantengano anche nel prossimo futuro.

Grosse difficoltà si sono incontrate per avere risposte dai **proprietari**. Nonostante tutto ciò che è stato messo in atto, solo 18 hanno risposto validamente, mentre ci si era posti l’obiettivo di 200. Si è optato pertanto per un risultato solo qualitativo integrando i questionari con l’organizzazione di un focus group, tenutosi il 21 settembre 2024, al quale hanno partecipato 6 proprietari, condotto da una professionista dedicata.

Quasi tutti i proprietari coinvolti, sia i rispondenti al questionario che partecipanti al focus, appartengono a una qualche organizzazione del Terzo Settore dimostrando una certa propensione alla locazione anche a famiglie con fragilità, comunque sotto alcune condizioni, e non esprimono particolari timori né riguardo alla composizione del nucleo familiare né riguardo alla provenienza, né danno priorità al ritorno economico. Sono in maggioranza laureati.

I maggiori timori dei proprietari riguardano eventuali danni all’immobile, morosità e procedure di sfratto.

Dai partecipanti al focus sono usciti anche i seguenti spunti:

- una casa acquista valore se abitata; sfitta si deteriora ma la redditività non consente la manutenzione straordinaria;
- profilo dell’inquilino ideale: qualcuno con il quale costruire un patto, non rivendicativo, disponibile alla corresponsabilità nella gestione, anche fragile se accompagnato;
- la casa tende a non essere più considerata un investimento.

Cosa ci dicono i dati raccolti:

- **questo territorio**, per quanto sia insufficiente la disponibilità di alloggi in locazione, soprattutto per le situazioni di fragilità, **non raggiunge le criticità delle città e di altri territori** dove ai limiti qui presenti si aggiunge la tendenza alla locazione breve (tipo Airbnb) e ai fragili si aggiungono gli studenti e alcune categorie di lavoratori;

- il 53,6% degli **inquilini** è **soddisfatto** dell'abitazione (ciononostante **il 72% è in cerca di una soluzione abitativa diversa, per il 94% ancora in locazione**); il 46,4% è **insoddisfatto** soprattutto per la **scarsa manutenzione** e per i **consumi energetici**;
- elevata soddisfazione per la vicinanza di tutti i servizi, particolarmente di supermercati, verde e scuole; i **meno soddisfatti** lo sono in particolare per la **distanza di ambulatori e farmacie, uffici pubblici, scarsità di parcheggi per residenti e per la sicurezza nel quartiere**;
- diversi **proprietari che ereditano** il patrimonio dai genitori, non se ne sono mai occupati in precedenza e sono **inesperti**;
- il patrimonio **sfitto** in molti casi ha necessità di **ristrutturazioni** e **i proprietari non hanno le risorse** per farlo;
- i **proprietari sono sempre più anziani**, tendono a non essere rappresentati e **non desiderano essere intermediati**;
- emerge la difficoltà di una transizione delle proprietà immobiliari dai proprietari anziani, che attribuiscono alla proprietà anche una **responsabilità sociale**, ai giovani che non sono interessati alla proprietà ma esprimono altre aspirazioni;
- I proprietari intercettati ritengono che il **radicamento territoriale** non sia più un valore per le giovani generazioni;
- sia inquilini che proprietari rivelano **scarsa informazione** sulle opportunità a livello di contributi e servizi;
- tutti i proprietari comunque necessitano di **certezze economiche**.

In sintesi sembra emergere:

- la necessità di aprire una riflessione sul fatto che, se i proprietari vengono incontrati in piccoli gruppi e non trattati come dato macro, emergano visioni molto più empatiche e valoriali sul tema abitare, quasi a voler superare l'analisi delle sole criticità della locazione, aprendosi al ritorno di una responsabilità sociale e comunitaria a cui ricondurre le scelte strategiche da ripensare per il futuro
- che, fornendo **spazi adeguati di gestione delle problematiche tecnico-organizzative, finanziarie e di mediazione sociale**, i proprietari potrebbero dirsi disponibili a ripensare ad una «locazione responsabile» con la messa a disposizione dei propri alloggi, qualora emergessero uno o più soggetti con cui **costruire adeguate forme di garanzia che ne supportino la sostenibilità finanziaria, la cura degli spazi e l'attenzione alle relazioni sociali**
- che molti proprietari non sono rappresentati e non sono intermediati. Se a questo si somma l'età media elevata si rischia di non riuscire a raggiungere più nessun proprietario per servizi strumentali agli edifici senza pensare poi ad un'offerta di **strumenti di garanzia o incentivi** per sostenere un abitare sociale e ridurre lo sfitto
- la proposta di un «modello di sviluppo» maggiormente strutturata che miri ad evidenziare le **opportunità di scambio e condivisione di risorse e di competenze rivolte a gruppi di piccoli proprietari**
- la necessità di **promozione di un senso d'appartenenza** che superi il concetto di corporazione, in grado di stimolare il sostegno reciproco in relazione alle criticità da affrontare nella declinazione del ruolo di proprietari; attraverso **formazione specifica e auto formazione** che promuova lo **sviluppo di reti locali e relazioni proficue e vantaggiose tra proprietari**.

In conclusione le sottoscritte organizzazioni concordano su:

- **confermare la presenza nel «Tavolo Abitare» aderendo anche al progetto “Abitare collaborativo”** presentato sul Bando regionale 2024;
- **allargare la partecipazione al Tavolo** oltre che all’associazione Insieme-Coordinamento del Volontariato ODV di Fidenza, partner aggiuntivo di “Abitare collaborativo”, alle Consulte del Volontariato di Fidenza e Salsomaggiore, alla Consulta della Convivenza di Fidenza e ad ogni altra organizzazione che si concorderà di coinvolgere;
- **avviare**, oltre alle azioni previste da Abitare collaborativo”, **nuove progettazioni** volte a migliorare la disponibilità di alloggi per la locazione in generale e in particolare per le situazioni di fragilità/vulnerabilità;
- **coinvolgere gli altri territori** del Distretto nelle future indagini e progetti;
- **individuare ed implementare azioni verso la costituzione di nuove forme di «rappresentanza»** a partire da una riflessione sulle iniziative in essere e i risultati ottenuti, dalle opportunità esistenti non ancora vagliate, da esperienze riuscite in altri territori, da quanto emerso dalla presente indagine riguardo alle attese di inquilini e proprietari, nell’ottica della responsabilità condivisa tra proprietari, inquilini e istituzioni, **verso una gestione condivisa dell’incrocio domanda-offerta**, individuando garanzie sufficienti a favorire la locazione, non solo di carattere economico, ma anche relazionale e sociale, mediante forme di prese a carico e accompagnamento professionale con la collaborazione di volontari;
- **promuovere ulteriori sperimentazioni** nell’ambito della gestione dei conflitti, animazione e accompagnamento, dove ritenuto necessario, nelle realtà collettive esistenti per migliorare le relazioni e l’abitare collaborativo;
- **favorire politiche abitative** tali per cui le nuove costruzioni non rispondano solo a interessi immobiliari del costruttore, anche attraverso gli strumenti urbanistici ed eventuali modifiche a norme e regolamenti, tenendo conto che non è sufficiente che case e quartieri abbiano prestazioni conformi da un punto di vista costruttivo, energetico, ecologico, ecc., ma che sono abitate da persone/famiglie con bisogni e risorse di tipo anche relazionale e sociale che necessita pertanto di un contesto di zona/quartiere;
- nel rispetto della normativa vigente, per quanto possibile, **riconsiderare i criteri di accesso ad alloggi ERP e ERS** affinché oltre agli aspetti economici (ISEE ecc.) e alle caratteristiche degli alloggi, si tenga conto della compatibilità delle situazioni familiari favorendo il buon vicinato;
- **sperimentare** laddove possibile progettualità e o esperienze di abitare collaborativo negli edifici di edilizia residenziale pubblica;
- **organizzare una formazione** specifica per l’accompagnamento e la gestione dei conflitti oltre a occasioni d’incontro/scambio tra inquilini e proprietari.

**Progetto “Dalla casa all’abitare”
finanziato dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e Regione Emilia - Romagna**



Si è costituito un Tavolo composto da organizzazioni del Pubblico, del Terzo Settore e del Privato



In collaborazione con

