

2002-2015

IMMOBILIARE SOCIALE BRESCIANA

*Cosa dicono di Noi*



Durante una giornata lavorativa, esiste sempre un momento, alcune volte da ricercare con estrema attenzione, per sintetizzare con se stessi o con chi lavora insieme a noi, alcune idee e pensieri che magari hanno appassionato solamente la propria testa.

Siamo quindi di fronte al costituirsi in modo spontaneo di una piccola comunità non virtuale, che cerca di attuare una contaminazione propositiva delle idee o degli spunti.

Le idee sono degli aliti di vento, prima arditi ed impetuosi, poi forti ma incostanti, che bisogna incanalare dentro gli stami della conoscenza, della conoscenza in primo luogo dei propri limiti, sia temporali che esperienziali.

Sì, perché essere coscienti delle proprie capacità (sia in positivo che in negativo) permette di avere la consapevolezza della necessità del cambiamento.

Il cambiamento deve contaminare l'animo di chi vuole mettersi in discussione per poter costruire una visione diversa dell'attuale, magari in continuità, un cambiamento che non è lo sforzo fisico di fare qualcosa, ma la necessità di contaminare le proprie idee, per raggiungere insieme comuni traguardi.

Una comunità locale che parla, si interroga e decide lungo un sottile filo strategico nell'interesse della comunità stessa; idee che però vogliono mantenere uno stretto legame con ciò che il territorio ha sempre rappresentato.

Le origini, la cultura, le forme di socialità sempre espresse dalla gente e dai luoghi e ciò che gli stessi rappresentano.

Il costante ricordo del passato legato ai tempi che necessitano di novità, in continuità virtuale su ciò che siamo stati, senza stravolgere i valori preesistenti e portando all'attenzione della piazza la voglia di camminare insieme.

Ecco Immobiliare Sociale Bresciana ha provato ad essere questo in questi primi quindici anni e se non mancherà questa serenità di intenti, proverà a continuare su una strada densa di sensazioni e di interesse.

*Il Presidente*





# 2002-2005

*Il primo progetto realizzato da Isb, denominato "Panta Rei" è stato realizzato a Brescia in Via Buffalora su un'area di circa 11.000 mq concessa in diritto di superficie per 60 anni dal Comune di Brescia. Tale progetto, iniziato nel 2002 e terminato nel 2005, ha visto la realizzazione delle sedi di sette cooperative sociali di tipo B (Cauto, Cantiere del Verde, Cantiere del Sole, AESSE, Bottega Informatica ed Exodus), oltre ad alcune strutture di servizio (Mensa, sala riunioni) rimaste a ISB insieme ad 8 appartamenti di prima accoglienza.*

Innovativo intervento a Buffalora: il Comune mette l'area, le coop «bianche» oltre 5 milioni di euro

# Cinque coop sociali trovano casa

## Nei capannoni attività produttive, alloggi e una mensa

di Massimo Tedeschi

Brescia stacca un nuovo primato e imbecca per prima una strada inedita - e impegnativa - per assicurare mura, e dunque futuro e sviluppo, alle cooperative sociali. Cinque di queste coop troveranno una sede - ampia e funzionale - in quel di Buffalora: si tratta di realtà che, nel segno della cooperazione e della mutualità, operano già da tempo per l'inserimento lavorativo di fasce di cittadini svantaggiati da un handicap fisico, un disagio psichico, una vivissitudine carceraria.

Il mondo della cooperazione sociale bresciana s'era dotato - solo sei mesi fa - di uno strumento per le operazioni immobiliari: l'Immobiliare sociale bresciana, presieduta da Giuseppe Pezzotti con sede presso il consorzio SolCo in via Rose di Sotto, che è stato fra i promotori. Ora l'Immobiliare ha messo a segno il primo intervento. Si tratta di un'operazione innovativa e impegnativa che prevede la realizzazione di 5 capannoni per quasi 9mila metri quadrati coperti (costo stimato dell'operazione intorno ai 5-6 milioni di euro) su un'area di oltre 11mila metri di proprietà del Comune di Brescia. L'area è situata a Buffalora, e si affaccia fra la via Serenissima e alcuni capannoni commerciali.

La convenzione siglata fra la Loggia e l'Immobiliare sociale nei giorni scorsi fissa le coordinate quantitative dell'intervento: il Comune mette a disposizione, con una concessione 60ennale, un'area da 11.350 metri quadrati, su cui l'Immobiliare realizzerà in diritto di superficie cinque capannoni industriali e artigianali per complessivi 7.960 metri quadrati coperti. I diritti di concessione a carico dell'Immobiliare sono stimati

in 325mila euro: 136mila saranno scomputati sotto forma strade, parcheggi alberati e illuminazione a carico dell'Immobiliare. I restanti 189mila euro, sommati a 129mila di corrispettivo per il diritto di superficie, portano ai 318mila euro per cui l'Immobiliare dovrà versare fidejussione al Comune, ripagando poi la Loggia con la realizzazione di 705 metri quadrati di edifici, di valore corrispondente, che ospiteranno una mensa a servizio delle aziende della zona e alloggi per ex detenuti.

La caratteristica innovativa dell'intervento è sottolineata dal presidente, Giuseppe Pezzotti: «Nei cinque capannoni le cinque cooperative sociali potranno concentrare le loro attività e avviare di nuove. Sopra ogni capannone verrà realizzato anche un appartamento destinato ad accogliere, per periodi di 3-8 mesi, persone uscite dal carcere che stanno cercando soluzioni abitative definitive, o persone con disagio psichico prive del sostegno familiare». Il

reinserimento dei detenuti e dei malati psichici, del resto, è uno dei terreni d'elezione per le coop sociali.

Ma Pezzotti assegna un'importanza non minore alla realizzazione della mensa aziendale all'interno del complesso di via Serenissima: «Sarà a servizio non solo dei lavoratori delle cooperative, ma anche delle altre realtà produttive della zona: un punto di socializzazione importante, l'opportunità per creare nuovi contatti personali».

Le coop che trasferiranno a Buffalora la sede delle proprie attività danno lavoro a 200-220 persone: sono la Cauto (riciclaggio materiale usato, raccolta differenziata), la EcoPolis (lavanderia e stireria), la Exodus ( falegnameria, ora sistemata a Capriano), la Aes (pulizie, montaggi, imballaggi) e la Cerro Torre (riparazione computer, montaggio per conto terzi).

I tempi per l'intervento sono stretti: la convenzione assegna dodici mesi all'Immobiliare per dare il via all'intervento, e Pezzotti az-

zarda una data impegnativa: «Se tutto va bene per luglio-agosto dell'anno prossimo sarà tempo di traslochi per le cinque coop. Del resto la procedura con il Comune è completata, e dobbiamo ringraziare la Loggia della grande rapidità che ha assicurato a questa decisione». Ora sta all'Immobiliare sbrogliare gli ultimi problemi: in particolare ottenere il mutuo che coprirà l'intervento (sono già avviati contatti con Banca Etica e con Intesa Bci, ex Cariplo). Poi ogni Coop si assumerà la propria quota di mutuo e diverrà proprietaria - sia pur in diritto di superficie - di un capannone.

Pezzotti esclude il rischio che il «villaggio delle coop» possa trasformarsi, col tempo, in una sorta di villaggio dell'isolamento: «Negli alloggi è assicurata la rotazione degli ospiti, che comunque non saranno più di 7-8 per volta, mentre nelle coop c'è la presenza di persone senza problemi e di lavoratori con disagi. La legge prescrive una proporzione minima, nelle coop di tipo B, del 30% di persone problematiche. Nelle nostre coop la proporzione è del 44%».

Questo, dicevamo, è solo l'avvio dell'Immobiliare sociale: «Non siamo nati in funzione di questa operazione - spiega Pezzotti - ma per un servizio alle cooperative che hanno problemi immobiliari, di ristrutturazioni, ecc. Questo è solo il primo passo». Un passo relativamente... anonimo. L'intervento di Buffalora, infatti, non ha ancora un nome, uno slogan, uno spot che lo contraddistingua. Il «Pip (Piano insediamenti produttivi) della solidarietà», ipotizzato all'inizio, è criptico, e non corretto dal punto di vista normativo. Servono idee e proposte più convincenti. L'Immobiliare non ha bandito un vero e proprio concorso per idee. Ma accetta suggerimenti.



A sinistra la zona interessata all'intervento dell'Immobiliare sociale bresciana. Qui sopra, la sede del consorzio SolCo in via Rose di Sotto, dove si trovano gli uffici della società presieduta da Giuseppe Pezzotti (Bresciefoto)

## ■ IL «SOCIALE» IN CIFRE

# Leonessa, storico primato

*Oltre 180 realtà in funzione con più di 4.500 lavoratori*

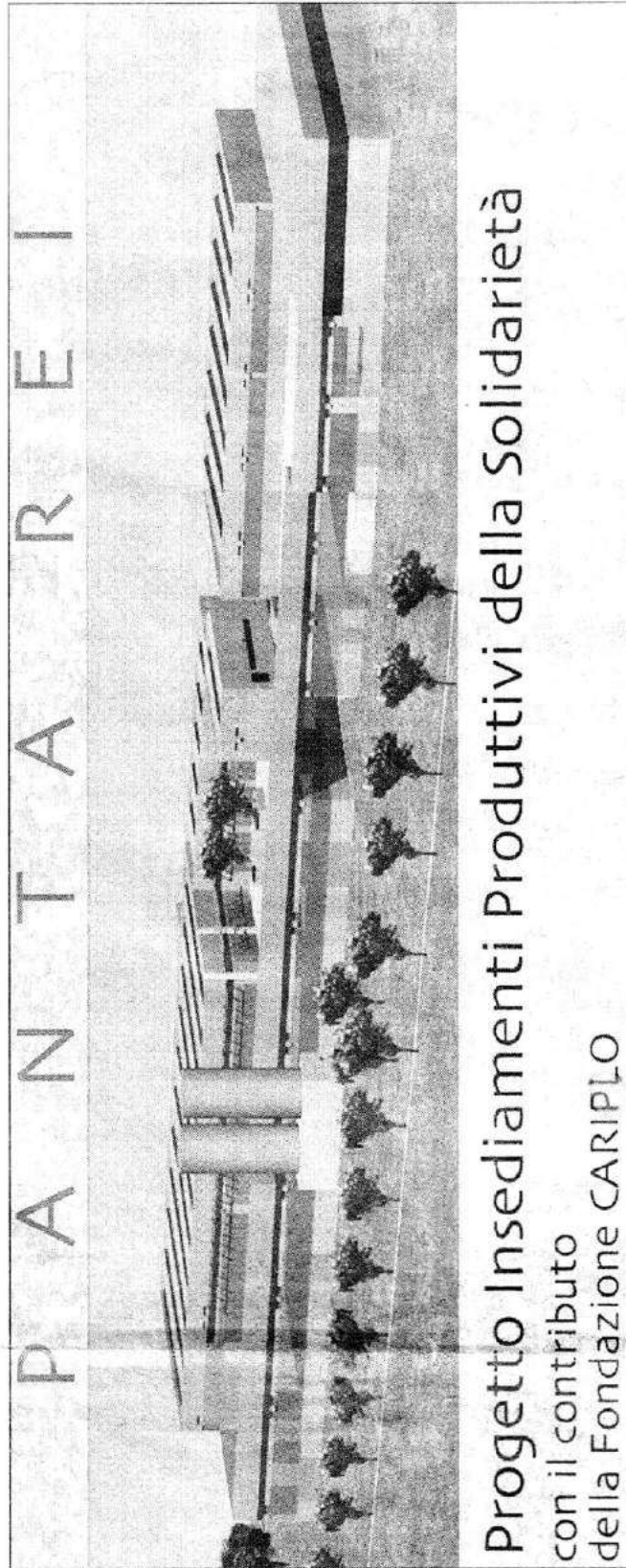
Brescia è la capitale della cooperazione sociale in Italia. E così non stupisce che proprio qui nasca l'esperimento pionieristico del «villaggio del lavoro» di via Serenissima. Così come non è un caso che proprio nella nostra città abbia sede Federsolidarietà, ovvero la rete delle cooperative sociali che raggruppa mille realtà aziendali attive in tutta Italia, forti di 20mila addetti, 4mila volontari e oltre 600 milioni di euro di fatturato.

L'Immobiliare sociale bresciana fa appunto capo a Federsolidarietà e ha nel consorzio Il Solco (che raggruppa la stragrande maggioranza delle coop sociali bresciane) uno dei propri promotori.

Le cooperative sociali si distinguono in tre ambiti: coop di tipo A (che erogano servizi sociali, dall'assistenza domiciliare al sostegno familiare), coop di tipo B (che svolgono attività produttive, ma con l'inserimento di persone disagiate) e consorzi.

Ebbene, al luglio scorso a Brescia erano attive 101 cooperative sociali di tipo A, 76 di tipo B e 9 consorzi. I soci delle cooperative di tipo A erano 3.209, quelli delle cooperative di tipo B erano 1.460. Ma fra i soci sono compresi sia i lavoratori che i non lavoratori. Più efficace nel descrivere il peso economico delle coop sociali bresciane è il numero degli occupati: 2.839 in quelle di tipo A, 1.737 in quelle di tipo B. Si conferma significativo anche il numero dei volontari, che danno il loro apporto alla vita delle coop sociali: 564 i volontari nelle coop di tipo A, 409 in quelle di tipo B. Relativamente modesto, invece, il numero dei collaboratori: 28 in quelle di tipo A, 201 in quelle di tipo B.

Infine un dato che dimostra la rilevanza sociale delle coop di tipo B. L'anno scorso le persone svantaggiate inserite erano 699: 312 i disabili, 172 i malati psichici, 181 gli ex tossicodipendenti o dipendenti da alcool, 4 i minori, 70 i detenuti e gli ex detenuti. **m.te.**



**Progetto Insedimenti Produttivi della Solidarietà  
con il contributo  
della Fondazione CARIPLO**

Nel disegno la struttura che sorgerà in via Buffalora a Brescia grazie anche al contributo di un milione e 300mila € della Fondazione Cariplo

Domani pomeriggio la posa della prima pietra del complesso «Panta rei» finanziato dalla Fondazione Cariplo

# Cinque cooperative e un capannone

Nelle strutture di via Buffalora il SolCo offrirà lavoro a persone con disagi sociali

**Graziano Guerini**

Si posa domani, alle ore 16, in via Buffalora, la prima pietra di "Panta rei", l'insediamento produttivo della solidarietà, che si propone di offrire opportunità di reinserimento lavorativo e sociale alle persone svantaggiate. Alla cerimonia, cui prenderà parte il Vescovo di Brescia, mons. Giulio Sanguineti, saranno presenti il sindaco della città Paolo Corsini, il presidente della Provincia Alberto Cavalli, l'assessore provinciale al Lavoro Riccardo Minini, l'assessore ai Servizi sociali del Comune di Brescia Giovanna Giordani Bussolati, il presidente della Fondazione Cariplo Giuseppe Guzzetti con il consigliere Felice Scalvini, il presidente di Confcooperative Roberto Marcelli, il presidente di Federsolidarietà Angelo Martoli ed il presidente del Consorzio SolCo Luigi Chiari.

«Panta rei» nasce per iniziativa dell'Immobiliare Sociale Bresciana, il consorzio presieduto da Giuseppe Pezzotti, cui sono affidati gli interventi immobiliari nel campo della solidarietà da parte del SolCo e si inserisce nell'ambito dell'iniziativa "Progetti emblematici" sostenuti dalla Fondazione Cariplo. Proprio in virtù di questo riconoscimento la Fondazione finanzia "Panta rei" con un contributo di un milione e trecentomila euro a fronte degli oltre 5 milioni di investimento complessivo

diversi campi, unificate tutte dall'obiettivo di dare una sistemazione lavorativa (e inizialmente anche abitativa nei sette appartamenti) a soggetti disagiati, in particolare persone in esecuzione penale in regime di semilibertà, ex detenuti e malati mentali.

Al progetto sono interessate le cooperative Aesse, che attualmente ha sede alle Fornaci ed occupa 45 addetti in servizi di pulizia, particolarmente attenta al reinserimento dei malati mentali; Cauto, con sede

in una cascina di S. Polo, 110 addetti specializzati in servizi ecologici (raccolta rifiuti ecc.); Ecolpolis, la cooperativa dislocata nella zona industriale di Brescia, che si occupa di servizi di lavanderia con 55 addetti (è orientata soprattutto al reinserimento di malati mentali e detenuti); Exodus, la falegnameria attualmente dislocata a Capriano, che occupa 20 persone, tra cui numerosi ex detenuti; Fraternalità Servizi, la cooperativa ubicata a Travagliato che con 60 addetti offre servizi tecnici alle amministrazioni pubbliche (letture contatori, misurazioni ai fini Ici, rilevazioni reti di distribuzione di acqua e gas, ecc.).

«A queste si aggiungeranno in tempi successivi - spiega il presidente del Consorzio Isb, Giuseppe Pezzotti - una nuova cooperativa emanazione della Cauto per la manutenzione degli automezzi di servizio (54 tra auto e autocarri) ed una cooperativa per la gestione della mensa (cucina e servizio) e dei sette appartamenti. Sarà inoltre promosso uno specifico sportello di collocamento e consulenza sia per i lavoratori (a beneficio in particolare di detenuti ed ex detenuti) sia per l'assistenza alle imprese sul tema dell'inserimento lavorativo obbligatorio di soggetti handicappati».

Realizzato in strutture prefabbricate, si conta che il complesso «Panta rei» possa entrare in funzione già entro il 2004.



## Così cresce a Brescia l'economia degli ultimi

DI ALDO BONOMI

**Una Fondazione bancaria. Una società immobiliare. Una banca. Cooperative e reti globali che vanno dall'Italia alla Polonia. Tutte riunite, e osservate, assieme. Ci si ritrova così a raccontare di ex detenuti avviati al lavoro. Di case per gli immigrati. E di infermieri polacchi che vengono a lavorare in Italia. Come sempre, ciò che si vede dipende, non solo dal "come", ma anche dal "dove" si osservano la società e l'economia. Tre anni fa a Brescia, promossa da una rete di cooperative che avevano bisogno di nuovi spazi, è stata costituita l'Immobiliare sociale bresciana.**

CONTINUA A PAG. 10

La finalità è realizzare immobili industriali, commerciali e case da assegnare alle cooperative associate. Il Comune di Brescia ha concesso, in un'area industriale alla periferia Est, 11 mila metri quadrati in diritto di superficie per 60 anni. Con il vincolo di cedere le strutture solo a cooperative sociali che fanno inserimento lavorativo di persone svantaggiate. La Fondazione Cariplo ha concesso un contributo di 1,3 milioni di euro. Un mutuo con Banca Etica ha reso disponibili 4,4 milioni, mentre le cooperative vi hanno investito 2,3 milioni. In due anni l'intervento immobiliare è stato realizzato. Il 60% in capannoni e il 40% in servizi e case per i soggetti deboli. Gli homeless. Quelli dei quali ci ricordiamo solo quando li vediamo immersi nella "modernità liquida" di New Orleans.

È nata così un'area industriale dei tempi moderni. Anomala rispetto al disegno dei capannoni nella Pedemontana lombarda. Dentro ci si trova la cooperativa «Cauto», che fa raccolta differenziata di rifiuti dando lavoro a ex detenuti e tossicodipendenti. Oppure «Exodus», che produce persiane e falegnameria per conto terzi con detenuti che possono usufruire di pene alternative. Ecco la «Bottega informatica», che immette nel ciclo alto delle nuove tecnologie persone con gravi problemi fisici. E, ancora, «Ambiente e solidarietà», che offre servizi di pulizia e disinfezione facendo lavorare persone con problemi di disagio psichico.

Nei capannoni, un'efficace rappresentazione del «circuitto degli ultimi», lavorano 400 persone. Una quarantina

## A Brescia cresce l'economia degli ultimi

sono immigrati slavi e africani. Divisi dalla legge sulle cooperative tra persone normali e svantaggiate, nella realtà sono un unico spaccato sulla composizione sociale del lavoro nel ciclo della manutenzione urbana e dei servizi a Brescia. Il ciclo produttivo delle cooperative produce un fatturato annuo attorno ai 12 milioni.

Sono state realizzate anche una mensa, per chi lavora in questo circuito, ma aperta anche ai tanti operai e padroncini dell'area industriale circostante, e una sala riunioni per il quartiere. Sempre dentro l'area sono stati allestiti otto mini appartamenti arredati, con

due posti letto e servizi. Sono a disposizione di chi, per reinserirsi, lavora nelle cooperative, ma non ha casa. Un grave problema per i detenuti a fine pena e per gli immigrati. Ci si può stare dai sei ai 12 mesi. Poi, è stato studiato un progetto per trovare alloggi definitivi in città. Evitando così il rischio del ghetto.

Queste metodologie e tecniche di intervento sociale derivano da saperi cooperativi nel lavoro con gli "ultimi". Seguendoli nelle reti che portano lontano. Nella globalizzazione dei mercati, delle merci, ma soprattutto delle persone. Il «SolCo» di Brescia, con altre cooperati-

Dapprima, la selezione del personale in Polonia, in collegamento con l'associazione di controllo delle cooperative di lavoro (Zasp). Poi, la formazione linguistica. E, infine, la preparazione e l'accompagnamento nelle imprese in Italia. Ottanta infermieri saranno assunti con un contratto che garantisce 13 mensilità. Il costo del viaggio viene scalato dai primi quattro stipendi, mentre l'alloggio è coperto per 12 mesi.

Da questa rete ne è nata un'altra. Un po' più ambiziosa. Vuole infatti trasferire nell'Europa orientale, dove il mutualismo di Stato aveva fatto del munitismo una parodia burocratica per funzionari di partito, logiche di cooperazione nel mercato. Con scambi tra la rete italiana delle cooperative sociali e le strutture polacche, slovacche, ungher-

resi e rumene.

Durante l'estate si è parlato tanto di immobiliari: l'«Immobiliare sociale bresciana» ha investito otto milioni per 400 posti di lavoro e case per gli ex detenuti e gli immigrati. Si è tanto discusso di banche e Fondazioni nel rischio delle scalate: esiste anche Banca Etica e le Fondazioni servono anche per il welfare locale. E si è dibattuto del Dio minore della cooperazione, che può diventare grande nelle assicurazioni e nelle banche: ci si ricorda, allora, anche degli infermieri e dei badanti polacche. E di questa capacità tutta italiana di esportare nell'Europa dell'Est un modello di cooperazione sociale che sa funzionare nella tur-

bolenza del mercato.

ALDO BONOMI

La struttura, attiva da aprile, è sorta su undicimila metri quadrati messi a disposizione dall'Amministrazione comunale

## Buffalora polo dell'industria sociale

**Un investimento da oltre otto milioni di euro. In rete le energie e le relazioni delle coop**

«Si tratta di una delle realizzazioni più innovative nell'ambito della cooperazione sociale - ha affermato il presidente di Confcoopere Brescia Roberto Marcelli nel corso della presentazione del progetto, avvenuta ieri mattina nella sede di via XX Settembre -. Tenuta ferma la specificità di ognuna delle cooperative, si mettono insieme energie e relazioni, a partire dalla valorizzazione del polo industriale del Comune, che ha messo a disposizione l'area»

*L'inaugurazione di sabato mattina presentata nella sede di Confcoopere*

Undicimila metri quadrati messi a disposizione dall'Amministrazione comunale, sette cooperative sociali di inserimento lavorativo che danno lavoro complessivamente a 388 persone, un investimento di 8.200.000 euro, dei quali 1.300.000 dati come contributo a fondo perduto dalla fondazione Cariplo. Sono i numeri del polo industriale Buffalora realizzato dal Consorzio Immobiliare sociale bresciana (Isb) in via Buffalora, che sarà inaugurato sabato mattina.

te dell'Isb Giuseppe Pezzotti, ha come base stabile Solco Brescia e i consorzi territoriali del Solco stesso, oltre ad alcuni «soci di scopo», ovvero cooperative che si inseriscono nel consorzio per alcuni progetti specifici.

«È un investimento realizzato in un periodo non facile per le imprese - ha

sottolineato il vicepresidente dell'Isb, Giuseppe Felchilcher -. L'obiettivo è dare sedi di lavoro a tutte le strutture, in modo da non pesare sui bilanci».

All'interno del sito di via Buffalora - ultimato in aprile, e operativo quindi già da alcuni mesi - sono stati inoltre costruiti otto minialloggi, che accoglieranno temporaneamente alcune persone svantaggiate (detenuti ed ex detenuti, ex tossicodipendenti e alcolisti, persone invalide o affette da handicap psicosofici), dipendenti delle cooperative stesse, durante il loro percorso di reinserimento sociale. La presenza di strutture quali la mensa e la sala conferenze multimediale permetterà inoltre un'apertura e un legame con il territorio.

L'inaugurazione di sabato inizierà alle 9,45 con il taglio del nastro e la benedizione da parte del vescovo ausiliare di Brescia Francesco Beschi.

Seguiranno i saluti delle autorità e un confronto su cooperazione sociale e inserimento lavorativo, al quale parteciperà tra gli altri il presidente della Federazione europea delle cooperative sociali e di lavoro Felice Scalvini.

**Thomas Bendinelli**



## OLTRE 500 LAVORATORI

DATI SOCIALI DEL POLO INDUSTRIALE  
BUFFALORA (AL 30/06/2005)

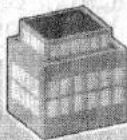
	lavoratori ordinari	lavoratori svantaggiati	totale lavoratori	di cui soci
Aesse	52	19	71	41
Cauto	125	35	160	75
La bottega informatica	119	38	157	69
Ecopolis	47	25	72	19
Exodus	20	9	29	15
Cantiere del sole	6	2	8	9
Cantiere Verde	19	6	25	12

- Costo dell'operazione immobiliare realizzata tramite Immobiliare sociale bresciana:

**6.200.000 euro**

- investimenti diretti:

**2.000.000 euro**



- contributo fondazione Cariplo

**1.300.000 euro**

- finanziamento banca popolare Etica

**4.400.000 euro**

- finanziamento Finlombarda

**1.200.000 euro**

- autofinanziamento cooperative

**1.380.000 euro**



Fonte: Confcooperative

Aga-d'Arco



La «torre» che sovrasta la nuova sede della Confcooperative



A Buffalora su un'area di 11.000 metri in cui lavorano 388 persone

## Il condominio delle coop sociali

**Elisabetta Nicoli**  
BRESCIA

Il «condominio» della cooperazione sociale comprende - in un'area di 11mila metri quadrati messa a disposizione dal Comune - capannoni e uffici, servizi e ambienti comuni. Dà lavoro a 388 persone e un alloggio temporaneo ad alcuni dei 134 dipendenti disabili o in fase di reinserimento sociale. Il progetto, costato 8.200.000 euro, assicura una sede all'altezza delle esigenze di sviluppo a sette cooperative sociali (Exodus, Aesse, La Bottega informatica, Ecopolis, Cauto, Cantiere Verde, Cantiere del sole) e al consorzio Koiné.

Il cantiere è stato avviato all'inizio del 2004 e ha completato i lavori a primavera, la cittadella della cooperazione è ormai in piena attività al numero 3 di via Buffalora e sabato prossimo verrà ufficialmente inaugurata. L'insediamento industriale consortile delle cooperative di inserimento lavorativo è il primo progetto messo a pun-

to dal consorzio Immobiliare sociale bresciana, nato nel 2001 come emanazione di Solco Brescia per dotare il mondo della cooperazione delle strutture necessarie, curando l'intero percorso dal reperimento delle aree e dei finanziamenti alla costruzione in comune, fino alla ripartizione degli immobili tra i «soci di scopo» che di volta in volta si aggregano.

La prima realizzazione di Isb si è avvalsa di un contributo della Fondazione Cariplo per 1.300.000 euro e di finanziamenti della Banca popolare etica e di Finlombarda per 4.400.000 e 1.200.000 euro. L'autofinanziamento da parte delle cooperative, per un totale di 1.380.000 euro, è pari al 16 per cento dell'intero importo investito.

Il progetto innovativo consente di sperimentare i vantaggi della coabitazione a realtà attive in ambiti diversi: dalla falegnameria alle pulizie, dalla gestione del verde e dei rifiuti al commercio equo e solidale, dalla lavanderia all'elaborazione informatica. L'immobile di

8.147 metri quadrati comprende una grande mensa, una sala per conferenze e otto minialloggi. La positiva sperimentazione prelude ad ulteriori applicazioni del modello, secondo gli intenti dichiarati ieri dal presidente di Confcooperative Brescia Roberto Marcelli, dal presidente del consorzio Isb Giuseppe Pezzotti e dal vicepresidente Giuseppe Felchilcher. Il taglio del nastro è previsto alle 9.45 di sabato otto.

Alla benedizione del vescovo ausiliare, monsignor Francesco Beschi, seguirà la presentazione dell'iniziativa da parte del presidente Pezzotti. Porteranno un saluto il presidente della Provincia Alberto Cavalli e il presidente di Confcooperative Marcelli. Sono annunciati gli interventi di Felice Scalvini, presidente della Federazione europea delle cooperative sociali e di lavoro; del sindaco Paolo Corsini; del presidente della Fondazione Cariplo Giuseppe Guzzetti. Le conclusioni sono affidate a Vilma Mazzocco, presidente Federsolidarietà.

Inaugurata a Buffalora la struttura per l'inserimento dei lavoratori svantaggiati, realizzata grazie al contributo della fondazione Cariplo

# Coop sociali, nuovo polo produttivo

## Falegnameria, lavanderia, negozi, miniappartamenti e mensa in 8 mila mq

di Elisabetta Reguitti

«Brescia è la capitale della cooperazione sociale nell'inserimento lavorativo delle categorie disagiate». Il presidente di fondazione Cariplo, Giuseppe Guazzetti, ha riassunto con queste brevi parole l'importanza del nuovo polo industriale consortile di Buffalora inaugurato ufficialmente ieri e benedetto da monsignor Francesco Beschi.

Un progetto emblematico di housing sociale per l'inserimento di persone svantaggiate partendo dal lavoro che, come ha detto Guazzetti, «è lo strumento fondamentale per dare dignità umana alle persone in difficoltà». «Un insediamento, quello di Buffalora, importante non solo per se stesso - ha sottolineato il presidente di Confcooperative Brescia, Roberto Marcelli - ma per il mondo delle cooperative sociali; un modello che può essere replicato e esportato».

Il nuovo edificio costruito dal Consorzio immobiliare sociale (Isb) presieduto

Giuseppe Pezzotti è stato realizzato nell'arco di due anni e mezzo: una sede in cui un consorzio di cooperative sociali e sette diverse realtà sociali che si occupano di inserimento lavorativo hanno costituito la loro base operativa e la cui regia operativa è affidata alla cooperativa sociale il «Solcov».

Una lavanderia industriale, una falegnameria che produce persiane nella quale il 90 per cento dei lavoratori sono detenuti, un deposito di stoccaggio degli alimenti raccolti in alcuni punti vendita bresciani e ridistribuiti nei banchi alimentari: cittadini sono alcuni delle attività svolte al piano terra di questa struttura in cui sono impegnati 416 lavoratori «ordinari» di cui 150 «svantaggiati».

«Un insediamento produttivo della solidarietà» ha detto il sindaco di Brescia Paolo Corsini, caratterizzato da spazi luminosi e accoglienti che diventeranno casa-bottega per coloro che, come ha commentato il presidente della federazione europea delle coop sociali e di lavoro (Cecop) Felice Scalvini «nelle normali imprese vengono considerati incapace di superare la soglia d'ingresso del mondo del lavoro».

Al primo piano dell'edificio ci sono 8 mini appartamenti arredati per risolvere brevi emergenze abitative dei lavoratori, una men-

sa con 200 posti e una sala multimediale caratterizzata no la parte alta di questo immobile di circa 8 mila metri quadrati. La costruzione sorge su un'area di circa 11 mila metri quadrati messa a disposizione dall'amministrazione comunale con un «diritto di superficie di 60 anni» e il vincolo a «cede-

**È stato realizzato dalla Isb in 2 anni e mezzo. Accoglie 7 realtà coordinate dalla coop Solco**

re i fabbricati solo a cooperative di inserimento lavorativo (di tipo B)».

Un milione e 300 mila euro (circa il 15 per cento dell'intera spesa) di contributo erogato da fondazione Cariplo e un mutuo ventennale di 4 milioni e 400 mila euro ad un tasso agevolato con la Banca Popolare Etica sono i dati economi-

ci di questo progetto unico nel suo genere: un condominio nel quale una pluralità di imprese sociali convivono e coesistono attuando sinergie che permettono l'integrazione sociale rivolta a persone con disabilità sia fisiche che mentali; a persone che nel ciclo economico delle normali imprese non rappresentano una risorsa ma un onere; a detenuti.

Sovraffollamento delle carceri, problemi carcerari e inclusione sociale dei detenuti sono stati gli argomenti di discussione tra alcuni soci di cooperative bresciane ed esperti in materia. Nasce da questo confronto la proposta di legge presentata ieri all'inaugurazione e che si traduce in un appello ufficiale rivolto alle istituzioni pubbliche nazionali.

«Responsabilità da condividere» ha attestato il presidente della provincia Alberto Cavalli, mentre il presidente nazionale di Federsolidarietà, Vilma Mazzocco, estendeva l'invito per i prossimi appuntamenti nazionali per «presentare questa iniziativa che sicuramente farà scuola anche a livello europeo».

## La Confcooperative dà dimostrazione di quanto si può fare uniti

# Un modello di casa comune

### Oltre 8.000 metri quadrati di capannoni, uffici, sale e servizi

sociale bresciana - braccio operativo sul versante edilizio per il consorzio Solco - conta di replicare nel futuro prossimo in altre aree della provincia. L'area nella campagna di Buffalora è stata concessa dal Comune in diritto di superficie per 60 anni e il Consorzio ha provveduto a reperire le risorse necessarie (in aggiunta alla quota di autofinanziamento, pari al 16 per cento di copertura) per un'operazione che ha richiesto l'investimento di 8.200.000 euro. Al contributo della Fondazione Cariplo (1.300.000 euro a fondo perduto) si sono sommati i finanziamenti della Banca popolare etica e di Finlombarda.

### Un posto di lavoro per 151 svantaggiati

Elisabetta Nicoli  
BRESCIA

Per sette cooperative, una casa comune e una finalità condivisa: creare lavoro per chi più fatica a trovarlo. Il polo della cooperazione solidale - oltre 8.000 mq di capannoni con ambienti produttivi, uffici, sale e servizi vari - è un progetto realizzato. Un modello che l'Immobiliare

L'operazione dimostra che unendosi è possibile, facendo leva sul metodo cooperativo, dotarsi di strutture all'altezza delle esigenze di crescita, portando in un condominio industriale vocazioni produttive diverse. All'iniziativa portata a compimento a tempo di record (la prima pietra è stata collocata il 20 marzo 2003, nella struttura si lavora ormai a pieno ritmo) aderisce anche il consorzio Koiné, che gestisce nella nuova sede uno sportello lavoro a servizio delle persone svantaggiate. Progetto pilota, il polo consortile inaugurato ieri mattina confer-

ma a Brescia il primato nel campo della cooperazione sociale: abbiamo il più alto numero di consorzi e il primo è nato qui nel 1983, in anticipo di otto anni rispetto alla legge 381. Nella struttura di via Buffalora lavorano 151 persone appartenenti alle fasce deboli su un totale di 416 addetti. Sono un migliaio le persone recuperate all'ambito produttivo da un centinaio di cooperative sociali presenti nel territorio provinciale. Altre sfide sono all'orizzonte: l'emergere di nuove fasce deboli nel momento di crisi economica, le difficoltà di reinsertimento tanto più gravi per gli ex detenuti.

## IL POLO INDUSTRIALE SOCIALE



Fish sulla inaugurazione ieri a Bufalora. Nella foto a sinistra si vedono Giuseppe Guzzelli, Alberto Cavalli, il vescovo ausiliare mons. Francesco Beschi e Beppe Pezzotti, presidente del polo industriale sociale. Nella pagina accanto: il sindaco Paolo Corsini e con il presidente di Confcooperative Roberto Marcellì. A lato la presidente nazionale di Federsolidarietà Vilma Mazzocco. A la destra un momento caldo delle celebrazioni: il vescovo ausiliare mons. Francesco Beschi, il sindaco Paolo Corsini, il presidente di Confcooperative Roberto Marcellì e il sindaco Paolo Corsini.

LA SODDISFAZIONE DI CHI HA CREDUTO E CONTRIBUITO ALL'OPERA

## Una risposta concreta all'inserimento lavorativo dei disabili

**BRESCIA** - «Fare integrazione tra cooperative: questa l'idea portante del progetto che ha fatto nascere la struttura inaugurata ieri con la benedizione del vescovo ausiliare, monsignor Francesco Beschi e con il taglio del nastro affidato al presidente della Fondazione Cariplo, Giuseppe Guzzetti.

Il presidente dell'Immobiliare sociale bresciana, Giuseppe Pezzotti, illustrando agli ospiti le caratteristiche dell'edificio ha prospettato le opportunità che l'operazione comporta, ai fini di un'ottimizzazione delle risorse e di un'ulteriore incremento dei posti di lavoro. L'attenzione è rivolta alle persone svantaggiate e, tra le fasce deboli, in particolare la condizione dei detenuti sollecita nuovi sforzi per il reinserimento sociale. Il sovraffollamento delle carceri vanifica il dettato costituzionale che impegna alla «rieducazione» e il fenomeno della recidiva è in continua crescita. Parte da Brescia, dalle cooperative sociali di inserimento lavorativo, l'iniziativa per una modifica dell'ordinamento penitenziario, che affidi un ruolo alle onlus.

«Il tema dell'inserimento al lavoro interroga la comunità», ha ribadito il presidente della Provincia Alberto Cavalli notando che la norma non ha ancora raggiunto la completa attuazione. Gli esiti bresciani della collocazione mirata sono incoraggianti, cresce di anno in anno il numero degli assunti: sono stati 730 nel 2004, ma gli svantaggiati iscritti nelle liste sono almeno tre volte di più. La Regione investe 3.400.000 euro per il Piano provinciale disabili, altre opportunità si prospettano attraverso il Progetto per la conciliazione dei tempi e degli orari di vita e di lavoro.

Nel passaggio dallo Stato sociale alla «società del welfare», l'ente locale si fa promotore di reti di solidarietà sul territorio: questa - ha spiegato il sindaco Paolo Corsini - è la strada scelta dal Comune di Brescia, che ha «fortemente creduto» nel progetto delle cooperative sociali e l'ha sostenuto con l'assegnazione dell'area di Bufalora. Il rapporto fecondo con gli enti locali, ha confermato il

presidente di Confcooperative Brescia Roberto Marcellì, consente da vent'anni di elaborare progetti comuni, sulla base di una reciproca fiducia. Determinante è stato il ruolo svolto dalla Fondazione Cariplo e i finanziamenti sono il frutto di una dimostrata capacità di fare impresa.

È «un lavoro vero», quello creato dal mondo cooperativo e il modello bresciano è seguito con interesse in Europa, ha notato il presidente del Cecop Felice Scavini.

Le cooperative sociali sono a tutti gli effetti «soggetti delle politiche attive del lavoro». Vilma Mazzocco, presidente nazionale di Federsolidarietà, ha parlato della necessità di rivedere l'articolo 4 della legge 381, che riconduce il ruolo delle cooperative alle politiche socio-assistenziali. Un diverso concetto dello svantaggio sociale è contenuto nella normativa europea. Brescia, «capitale dell'inserimento lavorativo», propone ancora una volta un modello destinato a produrre bene comune.



Le cooperative che trovano casa

## Sette esempi di economia della solidarietà

### BRESCIA

Ognuna delle sette cooperative del polo «Buffalora» che hanno trovato ieri una nuova casa ha una sua storia e una precisa fisionomia.

**Exodus** è stata promossa nel 1987 da Solco Brescia su sollecitazione della Direzione penitenziaria e del Comune, con il supporto della Caritas, per dare opportunità di lavoro e reinserimento sociale a persone detenute o condannate, ammesse alle misure alternative al carcere. Gestita da 15 soci, impegna in attività di falegnameria industriale 20 persone.

**Aesse** da quattordici anni coltiva il binomio «ambiente e solidarietà»: i lavori di pulizia e sanificazione in ambienti civili e industriali, con l'aggiunta di attività di sorveglianza, consentono di coinvolgere 25 persone svantaggiate (principalmente disabili o affette da patologie psichiatriche).

**La Bottega Informatica** conta 125 addetti alle attività di digitazione, elaborazione e stampa di dati. Si occupa di archiviazione ottica e catalogazione di documenti, gestisce servizi di segreteria e prenotazioni tramite call center. Passano per i suoi computer i referti dell'Ospedale Civile e gli atti di vari enti pubblici e privati. Da lavoro a decine di disabili fisici.

**Ecopolis** deve la sua origine a una convenzione stipulata nel 1986 tra il consorzio Solco e l'Asl di Brescia. I servizi di lavanderia e stireria industriale sono finalizzati all'inserimento lavorativo di persone affette da patologie psichiatriche. La cooperativa ha come clienti ospedali e case di riposo, strutture sanitarie e centri residenziali pubblici e privati.

**Cauto**, Cantiere di autolimitazione, persegue la riduzione degli sprechi attraverso il riciclo e il riutilizzo di materiali e manufatti. Coinvolge disabili fisici e psichici nella raccolta differenziata, nella gestione di isole ecologiche, nella manutenzione del verde e nel trasporto «conto terzi» di rifiuti non pericolosi.

**Cantiere Verde** è un'emanazione della cooperativa Cauto, impegnata nella manutenzione di giardini e parchi pubblici, con la partecipazione di ex tossicodipendenti e disabili.

**Cantiere del sole** è la realtà più giovane: nata nel 2003, si occupa di progettazione di impianti elettrici e idraulici, sviluppo delle energie rinnovabili, diffusione dei prodotti del commercio equo e solidale.

Alle sette cooperative riunite nel complesso di via Buffalora si aggiunge il consorzio **Koiné**. Costituito nel 2001, è uno dei sei consorzi locali creati da Solco Brescia con un processo di spin-off. È il riferimento comune per le cooperative della città. Nella nuova struttura gestisce gli otto mini-alloggi destinati all'accoglienza temporanea di persone impegnate nel percorso di reinserimento sociale e lavorativo. (e.n.)

# I VALORI DEL POLO INDUSTRIALE SOCIALE

CONFCOOPERATIVE



## DATI SOCIALI

dati al	lavoratori ordinari	lavoratori svantag.	Totale lavoratori	Di cui soci
31.6.'05				
ASSE	52	19	71	41
CAUTO	125	35	160	75
LA BOTTEGA INFORMATICA	119	38	157	69
ECOPOLIS	47	25	72	19
EXODUS	20	9	29	15
CANTIERE DEL SOLE	6	2	8	9
CANTIERE VERDE	19	6	25	12
<b>TOTALE</b>	<b>388</b>	<b>134</b>	<b>522</b>	<b>240</b>

## DATI ECONOMICI

dati al	Valore della produzione	Patrimonio netto
31.12.'04		
ASSE	788.041	265.787
CAUTO	4.544.278	1.166.788
LA BOTTEGA INFORMATICA	2.564.844	965.245
ECOPOLIS	1.077.039	323.879
EXODUS	1.422.839	818.586
CANTIERE DEL SOLE	47.579	16.814
CANTIERE VERDE	420.798	74.311
<b>TOTALE</b>	<b>10.856.418</b>	<b>3.631.410</b>

CENTIMETRI.it

## HANNO DETTO



### QUESTA È ECOLOGIA SOCIALE

La cooperazione per l'inserimento lavorativo si è affermata come un «vero e proprio settore dell'economia» caratterizzato da un impegno che si può definire come «ecologia sociale». Lo dice Felice Scalvini presidente europeo della cooperative sociali.



### INTERVENTO RAPIDO

«Un intervento di assoluta qualità, una risposta rapida ai bisogni»: Giuseppe Guzzetti, presidente della Fondazione Cariplo, ha avuto parole di elogio per l'operazione ideata e portata a compimento dall'Immobiliare sociale bresciana. Alla disabilità la Fondazione dedica un impegno particolare.

## Isb, le ali alla cooperazione sociale

Dal 2001 l'Immobiliare sociale bresciana offre consulenza per la ricerca di nuovi spazi e di finanziamenti vantaggiosi. Un progetto pilota grazie al quale a Brescia è sorta un'area sociale di 11 mila metri quadrati in soli due anni. Il costo? Il 30% in meno rispetto ai prezzi di mercato

**O**ttomila metri quadrati di capannoni industriali compresi gli spazi adibiti a uffici, una mensa da 200 posti, un'aula multimediale per la formazione con 38 postazioni di cui due per portatori di handicap su carrozzelle, 8 mini appartamenti di circa 60 metri quadrati, ammobiliati per un totale di 16 posti, il tutto a disposizione di sette cooperative sociali di tipo B e del consorzio Koiné di Brescia. Il polo produttivo consortile Buffalora è stato il primo intervento realizzato dall'Immobiliare sociale bresciana, una coop sociale costituita da sei consorzi della provincia a cui aderiscono 135 imprese.

L'Isb è nata nel 2001 per realizzare comunità, residenze, interventi di housing sociale, ma anche per costruire nuove sedi, mettendo insieme le risorse e cercando di ottenere migliori condizioni finanziarie dagli istituti di credito, terreni a condizioni di vantaggio, e risparmi sui costi di realizzazione.

Il primo intervento è stato realizzato in due anni con un risparmio sui costi di realizzazione di circa il 30%. Buffalora è sorta su un'area complessiva, verde compreso, di 11 mila metri quadrati concessi dall'amministrazione comunale in diritto di superficie a 15 euro al metro quadrato. Il polo produttivo è stato realizzato grazie a un contributo di 1,3 milioni della Fondazione Cariplo, un mutuo ventennale di 4,4 milioni di

euro concesso da Banca Etica a un tasso agevolato, e all'apporto di 2,3 milioni delle sette cooperative sociali (Aesse, Cauto, La Bottega Informatica, Ecopolis, Exodus, Cantiere del Sole, Cantiere del Verde) e del consorzio di coop sociali Koiné, per i quali è stato costruito il polo.

«Dalla posa della prima pietra all'ultimazione dei lavori non sono passati più di due anni», spiega Giuseppe Pezzetti, presidente della Isb. «Il nostro compito è realizzare interventi edilizi per conto delle associate, trovando i terreni, selezionando il progettista, organizzando le gare per l'assegnazione dei lavori, e ottenere dagli istituti di credito condizioni di favore rispetto a quelle che otterrebbero le singole coop sociali».

Alla presenza stabile dei consorzi, nel capitale sociale di Isb si aggiungono di volta in volta le coop sociali per le quali verrà realizzato l'intervento, che rimangono nel consorzio fino al termine delle costruzioni dell'opera. «La nostra è una organizzazione molto snella, abbiamo solo un'impiegata part time per la contabilità», spiega Pezzetti. «In questo modo nei periodi in cui non realizziamo interventi non dobbiamo sostenere gli oneri di una struttura rigida».

Terminata Buffalora, Isb sta iniziando la costruzione di una comunità per disabili psichici con 12 posti letto nel comune di Mazzano, in provincia di Brescia. Tra due anni, l'inaugurazione. (F.A.)

# 2007-2009

*Nel corso dell'anno 2006, a **Mazzano**, è iniziato il secondo progetto di ISB che ha portato alla realizzazione delle sedi amministrative, della comunità alloggio, del servizio di formazione all'autonomia, del centro diurno psichiatrico delle cooperative Rondine, Liberamente e Approdo. ISB ha mantenuto a Mazzano 4 appartamenti destinati all'autonomia abitativa.*

*Nel 2008 è stato costruito l'immobile sito in Brescia, **Via Milano**, interamente di proprietà del Consorzio e nato dal Progetto via Milano, del 2006. L'immobile consiste di 16 appartamenti: 13 bilocali, 2 trilocali e un monocale completamente arredati e organizzati in una palazzina di 4 piani. Situati in una dependance del condominio vi sono 5 loft. Al primo piano e al piano terra, la Cooperativa La Rete gestisce uno studio dentistico e uno studio psicoterapeutico.*

*Nel 2009, ha trovato la sua ristrutturazione il condominio di **Via Carmine**, all'interno del Centro storico di Brescia, in cui si è sviluppato un nuovo progetto di housing. La struttura offre al territorio 14 nuovi appartamenti, in cui hanno trovato una possibilità abitativa soprattutto donne sole o con figli a carico.*



## ■ L'IMMOBILIARE SOCIALE BRESCIANA

# Ecco la casa comune del terzo settore

### Undicimila metri quadrati dove operano 380 persone (140 gli svantaggiati)

L'hanno chiamata economia degli ultimi, non fa erumors» di Borsa, n genera gossip sulle testate economiche. Eppure un pezzo importante del welfare sociale, per alcuni l'unica forma di welfare che il capitalismo moderno ancora «tollerava». Non sommersa e impalpabile come una new economy, ma da due anni a questa parte ha una sua visibile materialità. Come i meccanismi di fabbrica e ciminiera, la cooperazione sociale ha «Panta rei». Il mila metri quadrati tra Sant'Eufemia e Buffalora.

La prima pietra risale al dicembre 2004, nel maggio 2005 «Panta rei» era pronto. L'edificio prefabbricato sorse rapidamente perché a commissio-

narlo e realizzarlo era gente che non mette troppi intervalli tra il dire e il fare.

All'origine di tutto c'è il socio, consorzio di cooperative sociali. Da anni opera anche nella provincia di Brescia, come si sa particolarmente vocata alla cooperazione e al terzo settore. Ma la determinazione spesso cozza contro ostacoli oggettivi. Quello logistico, ad esempio, qui il seme che darà il frutto Panta rei: la stazione che una «casa comune» darebbe una nuova spinta alle attività sociali del consorzio. Che aprire un verosimile immobiliare, affranchebbe le cooperative dalla precarietà di certi alloggiamenti, dal vincolo della scadenza dei

contratti di affitto.

L'immobiliare sociale bresciana appunto la traduzione nel concreto di questo ragionamento, l'esigenza di una stabilità sotto il profilo logistico che si fa realtà. Del resto i nomi in questa avventura sono indicativi: da Panta rei a Koin (coop del «gruppo») (danno il senso dell'insieme, del progetto comune, della rete. Nasce secondo il consueto schema di «spin off», schema attraverso il quale Solco si rafforza e riesce ad operare in diverse direzioni del non profit.

Il polo industriale consortile di Buffalora dunque lo sbocco su grande scala di una modalità operativa, di un pro-

toccolo che serve a Solco per crescere. Ma in termini più circoscritti a Mazzano a novembre verranno realizzati edifici con alloggi protetti (l'investimento di 2 milioni e mezzo di euro), altri a Conchior di Nave (12 posti letto protetti, ora dislocati al Villaggio Prealpino), altri a Brescia in contrada del Carmine (dove Isb gestirà l'edificio al civico 15 che verrà ristrutturato nell'ambito dell'operazione vecchia Pohambulanza), oltre a alloggi a Capriolo, a Borgo Trento e a Gardone Vt.

L'asset immobiliare considerato ormai strategico per tradicare e rafforzare le coop di inserimento lavorativo sul territorio. Il polo di Buffalora

in questo senso ricopre un ruolo pilota. Su di esso sono stati investiti 8 milioni di euro su un'area di 11 mila mq di cui 8500 costruiti. L'investimento stato possibile grazie ad un mutuo con la Banca Ederca e per un'erogazione liberale della Fondazione Cariplo.

Ma questi sono dati che si conoscevano, forniti gli anni fa quando furono gettate le fondamenta. Nel frattempo il lavoro delle otto cooperative che qui hanno trovato sede ne ha prodotti altri: 112 milioni di fatturato annuo complessivo ne fanno una realtà industriale consistente, ma soprattutto un'occupazione in rapida espansione giunta a 380 dipendenti di cui 140 sono perso-

ne svantaggiate.

All'interno del «distretto produttivo» sono stati via via sviluppati alcuni servizi: una sala mensa, aperta a tutti, con una capacità di 150 coperti. Una sala riunioni multimediale da 50 posti, dotata di postazioni anche accessibili a disabili. E 8 appartamenti di 42 mq per la prima accoglienza (soggetti a tre mesi a persone che stanno seguendo un percorso di riabilitazione da dipendenze da alcool, droghe o uscite recentemente dal carcere). Appartamenti che potrebbero in futuro avere una nuova collocazione autonoma dal polo industriale. Un altro nuovo progetto all'orizzonte. **e.b.**

## Finanza Etica

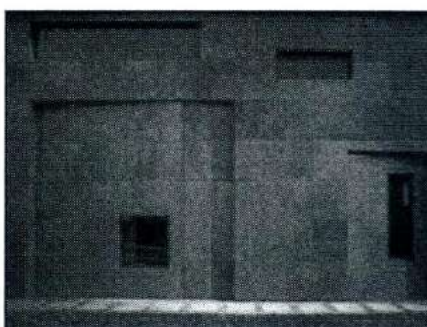
### Finanza ed edilizia sociale

*Cassa Padana promuove strumenti di risparmio responsabile a favore dell'Immobiliare Sociale Bresciana*

di **Letizia Piangerelli**

**L'Housing sociale (edilizia sociale) rappresenta uno dei temi più attuali**

nell'ambito dell'intervento pubblico a sostegno delle politiche di welfare. Negli ultimi anni le grandi e medie città italiane hanno sperimentato una vera e



propria crisi dell'edilizia popolare. Mentre gli alloggi pubblici vengono tendenzialmente destinati a categorie di persone a forte rischio di esclusione sociale (invalidi, immigrati, disabili psichici, anziani soli) l'analisi della domanda di alloggi popolari mette in luce la crescita delle richieste provenienti da famiglie non classificabili come "a rischio" ma che hanno come problema unico o prevalente quello del reddito.

**Tuttavia a questo boom di richieste** - spesso legato all'incontrollabile aumento degli affitti - non sta corrispondendo un pari aumento degli alloggi a basso costo, in un contesto dove l'intervento pubblico si limita ad offrire alloggi ma si cura poco di contribuire a risolvere i problemi generati dalla condizione di marginalità dei soggetti bisognosi. L' Housing sociale - formula molto diffusa in altri paesi europei come Paesi Bassi, Gran Bretagna, Svezia e Francia e che solo recentemente ha trovato nel Nord Italia un terreno sensibile per iniziare ad operare - si propone quindi di offrire soluzioni innovative che tengano conto delle molteplici sfaccettature del problema.

**E' in questo contesto che si inserisce l'iniziativa di finanza etica** promossa da **Cassa Padana** in collaborazione con **l'Immobiliare Sociale Bresciana** e **CGM Finance**, il braccio finanziario del **Gruppo Cooperativo CGM**.

L'Immobiliare Sociale Bresciana è un'azienda nata nel 2002 con la scopo di realizzare alla periferia Est di Brescia immobili industriali, commerciali e case da assegnare alle cooperative associate perché potessero usufruire di maggiori



spazi per svolgere il loro servizio a favore di persone svantaggiate.

**Con lo scopo di appoggiare l'azienda nel perseguimento di questi obiettivi**, Cassa Padana ha deciso concedere, tramite raccolta dedicata, un finanziamento di 500.000 € per la realizzazione di 14 appartamenti che potranno ospitare circa 35 persone disagiate (madri sole con figli, famiglie a basso reddito o in difficoltà per perdita della casa/lavoro) per un lasso di tempo che gli consenta di superare la fase di criticità.

**Strumento fondamentale della finanza etica**, la "raccolta dedicata" si concretizza nell'emissione di un **certificato di deposito** denominato "Certificato di Deposito Housing Sociale", un CD nominativo a cinque anni con un tasso nominale annuo del 2% a cedola semestrale, con cui i risparmiatori potranno consapevolmente decidere di indirizzare il loro risparmio al finanziamento dell'operazione, permettendo alla banca di rinunciare al proprio guadagno e offrire all'Immobiliare Sociale Bresciana tassi agevolati rispetto a quelli di mercato.

**Questo tipo di interventi finanziari, ancora troppo poco comuni in Italia**,

coniugano al loro interno una molteplicità di contenuti ad alto impatto sociale. Spingono i cittadini a diventare artefici primari dello sviluppo della loro comunità, responsabilizzano l'agire congiunto di più attori locali – banche, imprese, associazioni – perchè rispondano



sinergicamente ai problemi che possono minare nel tempo la coesione sociale e la vitalità dei territori.

**Rendono concreto, infine, il richiamo politico**

all'impegno di ciascuno per il benessere di tutti. In tal senso la finanza etica, in un contesto contemporaneo scosso dai terremoti della speculazione finanziaria internazionale, tende ad essere prima di tutto uno strumento efficace di cittadinanza attiva e responsabile.

I NOSTRI PROGETTI 3

# Certificati di deposito "Housing Sociale": come investire nella solidarietà

DI LETIZIA PIANGERELLI  
letizia.piangerelli@casapadana.it



#### Caratteristiche dell'operazione

certificato solidale	CD Housing Sociale
taglio minimo	€ 500
durata	5 anni
cedola	semestrale
tasso del CD	2,00%
tasso del finanziamento	2,50%

UN CONSORZIO di cooperative sociali, una banca di credito cooperativo, dei cittadini attivi e solidali. Sono questi gli ingredienti che hanno permesso di realizzare a Brescia una delle prime operazioni di "edilizia sociale" in Italia.

Il consorzio è l'Immobiliare Sociale Brescia (ISB), creato nel 2002 dal Sistema Cooperative Sociali Sol.Co al fine di realizzare operazioni immobiliari socialmente rilevanti. La BCC è Cassa Padana e i cittadini attivi sono famiglie, imprenditori e associazioni che hanno sottoscritto il certificato di deposito "Housing Sociale", permettendo di raccogliere mezzo milione di euro per finanziare la costruzione di appartamenti da destinare a persone in difficoltà.

L'Housing sociale (edilizia sociale) rappresenta una risposta innovativa alla nuova povertà italiana, un fenomeno che riguarda quella parte dei nostri concittadini che non sono abbastanza poveri per ottenere un aiuto

pubblico per l'alloggio, ma che al tempo stesso non hanno le possibilità finanziarie per affrontare i canoni del mercato. Non si tratta solo di stranieri. I nuovi poveri in Italia sono principalmente italiani: famiglie mono-reddito, spesso con figli, ma anche madri con minori a carico e donne sole in difficoltà per la perdita della casa/lavoro.

È a loro che ha pensato la ISB quando ha dato avvio all'acquisto e ristrutturazione di un immobile abbandonato nel quartiere Carmine, nel cuore di Brescia, per offrire una soluzione al problema abitativo di alcune categorie di cittadini svantaggiati. La ISB offrirà loro una casa, per un periodo limitato, stabilendo il costo dell'affitto sulla base delle possibilità individuali. Chi non potrà permettersi di pagare svolgerà servizi a favore della struttura (pulizie, lavori di riparazione ecc.). L'impegno della ISB non si limita alla costruzione dell'alloggio: lo scopo di lungo periodo è quello di accompagnare le persone verso l'autosufficienza, reinserendole nel mondo del lavoro e nella comunità.

Con lo scopo di appoggiare la ISB nel perseguimento di questi obiettivi, Cassa Padana ha deciso di concedere un finanziamento





## ETHICAL BANKING

ETHICAL BANKING è la proposta di finanza etica offerta da alcune Banche di Credito Cooperativo a quei risparmiatori che scelgono di investire in modo consapevole il proprio denaro, decidendo di finanziare iniziative non profit a favore del bene comune.

Il progetto nasce nel 2000 dall'intuizione della Cassa Rurale di Bolzano e attualmente coinvolge attivamente 15 Casse Raiffeisen di tutto l'Alto Adige, la BCC Cassa Padana di Leno, la EmilBanca di Bologna e la BCC di Filottrano

L'obiettivo di Ethical Banking viene efficacemente riassunto dalle casse rurali sud-tirolesi che hanno ideato il prodotto, quando affermano che lo scopo è quello di "ridare alla parola credito il significato originario. Dare credito significa infatti credere, ovvero dare fiducia a persone ed iniziative economiche che promuovano lo sviluppo in senso sociale, ecologico, e culturale delle nostre comunità".

Proponendo questo servizio, ciascuna BCC/cassa rurale si pone come intermediaria tra dei risparmiatori responsabili e le associazioni del settore non-profit che hanno necessità di finanziare lo sviluppo di progetti socialmente utili.

La banca rinuncia a qualsiasi utile sul denaro raccolto ed offre ai risparmiatori la possibilità di avere un ruolo attivo, permettendo a ciascuno di scegliere in quale progetto investire.

www.ethicalbanking.it

**Ethical Banking**  
non profit service

**Raiffeisen**

di 500.000 € a tasso agevolato per la realizzazione di 14 appartamenti, che potranno ospitare circa 35 persone disagiate, per un lasso di tempo massimo di 36 mesi che gli consenta di superare la fase di criticità.

All'apparenza potrebbe sembrare un comune rapporto banca-cliente ed è qui che il ruolo dei cittadini fa la differenza. Sono loro, infatti, che hanno permesso di dar vita al progetto, quando hanno scelto di dedicare parte dei loro risparmi alla realizzazione dell'iniziativa, accettando un rendimento più basso ma dall'alto contenuto sociale. Strumento fondamentale della finanza etica, la "raccolta dedicata" si concretizza nell'emissione di un certificato di deposito denominato *Certificato di*

*Deposito Housing Sociale*, un CD nominativo a cinque anni con un tasso nominale annuo del 2%, con cui i risparmiatori potranno consapevolmente decidere di indirizzare il loro risparmio al finanziamento dell'immobile, permettendo a Cassa Padana di offrire alla ISB tassi agevolati rispetto a quelli di mercato, rinunciando al proprio guadagno di intermediazione.

In sei mesi sono stati sottoscritti CD per l'ammontare totale di 500.000 €, così ripartiti:

- 158.000 € da privati;
- 200.000 € dal sistema *Ethical Banking* (vedi box) della cassa rurale di Bolzano;
- 142.000 € da associazioni ed enti del territorio.

Sono già iniziati i lavori di ristrutturazione dell'immobile del quartiere Carmine e si prevede di consegnare gli appartamenti finiti entro dicembre 2008.



## L'IMMOBILIARE SOCIALE BRESCIANA

IL CONSORZIO di cooperative sociali denominato "Immobiliare Sociale Bresciana" è lo strumento di cui si è dotato il Sistema di Cooperative Sociali Sol.Co (Solidarietà Cooperative), che riunisce 135 cooperative e 6 consorzi territoriali, al fine di realizzare operazioni immobiliari socialmente rilevanti. Attraverso Sol.Co Brescia è stato progettato e creato uno strumento ad hoc in grado di favorire e facilitare una tensione allo sviluppo ed alla innovazione nel campo immobiliare sociale.

Seguendo la definizione dello Statuto, la mission dell'Immobiliare Sociale Bresciana è di "perseguire l'interesse generale della comunità alla promozione umana ed all'integrazione sociale dei cittadini attraverso il sostegno ed il coordinamento delle cooperative socie e la loro integrazione con altri soggetti pubblici e privati, soci e non, al fine di realizzare interventi immobiliari di carattere sociale". Il progetto di gestione sociale delle iniziative immobiliari - definite di seconda accoglienza - promosso dall'Immobiliare Sociale Bresciana, si articola in alcuni interventi pianificati a partire dall'anno 2007, e dislocati nell'ambito della Provincia di Brescia. In sintesi, il piano prevede di sviluppare nel corso degli anni 2008-2009 i seguenti interventi:

1. **Comune di Brescia, via Milano**, acquisto e ristrutturazione di un immobile per la realizzazione di 24 alloggi, destinati a nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo temporaneo, la cui realizzazione è prevista nel periodo ottobre 2007/luglio 2008.
2. **Comune di Brescia, Quartiere Carmine**, acquisto e ristrutturazione di un immobile cielo-terra per la realizzazione di 14 alloggi, che dovrebbero essere pronti per la fine del 2008.

A tal fine si prevede la realizzazione di accordi e convenzioni con i Comuni e con le Associazioni del Terzo Settore interessate, al fine di associare il bisogno di un'abitazione ad un progetto individuale di emancipazione abitativa, sviluppato in progettazione con i Comuni stessi.



Questo tipo di interventi finanziari, ancora poco comuni in Italia, fanno raggiungere traguardi importanti. Permettono ai cittadini di diventare i protagonisti dello sviluppo della loro comunità. Stimolano l'agire congiunto di più attori locali - banche, imprese, associazioni - perché rispondano insieme ai problemi del territorio. Nel caso concreto di questo progetto, c'è

un elemento in più da non sottovalutare: la scelta del quartiere Carmine ha un obiettivo preciso, che è quello di restituire il centro storico alla gente comune, quella gente che la speculazione edilizia e gli alti costi degli affitti ha allontanato verso le periferie. I cittadini che magari fanno fatica ad arrivare alla fine del mese, ma che se possono avere accesso ad un affitto onesto, possono tornare a ripopolare il cuore dei centri urbani, restituendogli forza e vitalità. ➔



Terminati i lavori e consegnati gli spazi che cercheranno di alleviare il disagio delle fasce più deboli

## Pronta e già inaugurata la struttura per le cooperative voluta dall'Immobiliare Sociale Bresciana

Una struttura polifunzionale dedicata alle coop sociali a Mazzano. Ecco il risultato della collaborazione tra la Fondazione e l'Immobiliare Sociale Bresciana Onlus. Nel 2007 infatti l'organizzazione non-profit, specializzata nella costruzione e nella gestione di spazi per le attività operative di coop e nell'housing sociale ha richiesto 125mila euro di contributo per completare la realizzazione di una nuova struttura su un'area di 6mila mq. a Mazzano. La costruzione è stata ultimata da qualche settimana e inaugurata a fine maggio, così da giugno le coop sociali a cui lo stabile è stato destinato hanno potuto iniziare ad allestire i nuovi spazi. Immobiliare Sociale Bresciana e Fondazione hanno potuto infatti realizzare gli ambienti in cui si stanno insediando una comunità alloggio, un centro diurno di aiuto psichiatrico e un centro di formazione all'autonomia, 4 mini appartamenti (2 monolocali e 2 bilocali) da assegnare attraverso sistemi di housing sociale oltre agli uffici amministrativi delle coop. Si

tratta delle coop La Rondine e Liberamente che si occupano di attività di assistenza socio-sanitaria e della coop Approdo che invece aiuta persone svantaggiate ad inserirsi nel mondo del lavoro. Per quello che riguarda gli appartamenti, invece, l'Immobiliare Sociale Bresciana li destinerà per anticipare le situazioni di disagio di famiglie o singoli con difficoltà economiche. Il presidente dell'Immobiliare, Giuseppe Felchilcher, spiega che «l'Onlus è un consorzio di coop che si comporta come un'azienda immobiliare, soltanto che eroga servizi solo per le coop sociali che sono socie. E ciò per restare in linea con la nostra filosofia di un rapporto di sostegno duraturo e costante nel tempo, lontano dalle logiche dei contributi a pioggia che non rappresentano il nostro modo di lavorare. In concreto realizziamo edifici di ogni tipo che saranno poi destinati alle attività delle coop».



Una filosofia che l'Immobiliare Sociale mantiene anche quando costruisce appartamenti: «In quei casi manteniamo la proprietà dell'unità abitativa, ma gli spazi vengono assegnati con criteri di housing sociale: offriamo una casa a persone e famiglie con un lavoro e senza altri disagi se non la pura difficoltà economica, perché garantendo la sicurezza del tetto comunque si riducono moltissimo le possibilità che ai problemi economici si aggiungano altri disagi». Parlando poi della collaborazione con la Fondazione, Felchilcher racconta come «sia stata la nostra prima esperienza con questo strumento, dato che negli altri anni ci eravamo rivolti alla Cariplo. Il nuovo centro polifunzionale di Mazzano è completo e le coop si stanno già insediando». Conclusioni che dichiarano senza alcun dubbio come la collaborazione con la Fondazione sia stata un successo.

## Casa «sociale» per famiglie a basso reddito

In via Milano 59 un palazzo con 21 appartamenti ristrutturato dall'Immobiliare sociale bresciana

**BRESCIA** In via Milano 59 la cooperativa Immobiliare sociale bresciana ha realizzato 21 appartamenti che verranno affittati a canoni moderati. Le famiglie o i singoli pagheranno - in base alla metratura della casa - un canone che va dai 200 ai 400 euro al mese. Si tratta del primo palazzo di proprietà privata finalizzato all'edilizia sociale. I beneficiari non sono persone «a rischio», ma aspiranti inquilini il cui unico loro problema è il reddito. «Andare incontro al disagio socio-abitativo significa anche evitare che i problemi economici si traducano in patologia», dicono i realizzatori.

a pagina 8



# Case ai poveri con affitti a prezzi equi

In via Milano il primo palazzo ristrutturato per le famiglie che pagano dai 200 ai 400 euro al mese

■ Appartamento in affitto, a basso costo, per evitare che il basso reddito diventi una patologia. Ad offrirli è l'Immobiliare sociale bresciana che ha ristrutturato un intero palazzo in via Milano 59 da affittare a canoni sociali a persone, o famiglie, che non hanno altri problemi se non quello di non avere a disposizione mille e più euro al mese per pagare un alloggio dignitoso. Sono 21 appartamenti, di varia metratura e con garage, tutti arredati, che sono stati affittati a persone selezionate in base al reddito. La rata va dai 200 ai 400 euro, in base alla metratura. A piano terra vi sarà la sede della cooperativa «Tornasole», mentre la cooperativa «La Rete» aprirà due ambulatori, uno dentistico e uno di psicoterapia.

## Edilizia sociale in via Milano

Si tratta del primo intervento di «housing sociale» (edilizia sociale) realizzato nella nostra città da una realtà privata - in questo caso una cooperativa - per dare un contributo al superamento del disagio sociale proprio di molte persone singole e famiglie che faticano a trovare un alloggio a prezzi affrontabili.

Una risposta alla crisi dell'edilizia popolare, ma anche alla poca disponibilità di alloggi pubblici sul mercato dell'affitto perché destinati a categorie di persone a forte rischio di esclusione sociale: invalidi, disabili psichici, anziani soli, immigrati.

Gli appartamenti di via Milano non sono stati affittati a famiglie «a rischio», a meno che non si consideri un rischio una povertà che potrebbe tradursi essa stessa in patologia. Il progetto è stato possibile - come hanno spiegato presidente e vicepresidente di Isb, rispettivamente Giuseppe Felchilcher e Piero Zanelli - grazie al contributo a fondo perduto di 600 mila euro da parte della Fondazione Cariplo, all'intervento di Cassa Padana che ha venduto certificato di deposito ai risparmiatori con una proposta di finanza etica chiamata «Ethical Banking» (vedasi articolo a fianco) e al sostegno della Caritas.

Il complesso residenziale, che è già in parte abitato, verrà ufficialmente inaugurato nella mattinata del prossimo 29 novembre.

## Contrada del Carmine

Mentre in via Milano ci si prepara a festeggiare la nascita del primo condominio i cui appartamenti vengono affittati a basso costo e realizzato da una cooperativa, nel cuore della città l'Immobiliare sociale bresciana sta ristrutturando un altro palazzo da destinare al mercato dell'affitto con le stesse modalità adottate in via Milano. La casa si trova all'angolo tra contrada del Carmine e vicolo Borgondio ed è frutto dell'intervento edilizio della Isb in convenzione con il Comune.

In primavera saranno pronti 14 appartamenti da destinare prevalentemente a persone molto svantaggiate economicamente, a donne sole con figli e a coloro che soffrono di disagio psichico lieve. Le assegnazioni - che verranno ovviamente effettuate anche su segnalazione dei Servizi sociali del Comune - inizieranno da gennaio.

In prospettiva, sorgerà un nuovo palazzo da destinare all'«housing sociale» nella zona della Poliambulanza, in via Bissolati, in cui la Isb è già proprietaria di un'area edificabile.

## Che cos'è l'housing sociale

È una formula molto diffusa in altri paesi europei come Paesi Bassi, Gran Bretagna, Svezia e Francia e che solo recentemente ha trovato nel nord Italia terreno fertile in cui crescere. Si propone di offrire soluzioni innovative che tengano conto dei diversi aspetti del problema: dare una casa ben rifinita ed arredata bene a famiglie che, per problemi di reddito, non possono accedere al mercato immobiliare e che, per le stesse ragioni, non possono nemmeno affittare un appartamento dai privati.

**Anna Della Moretta**



## L'Immobiliare sociale bresciana e l'edilizia

■ Oggetto di un intervento di «housing sociale» (edilizia sociale) sono alloggi a basso costo (che non implica una bassa qualità) da concedere in locazione o proprietà.

Destinatari finali sono soggetti (famiglie monoreddito, anziani, studenti, lavoratori extracomunitari, ex-carcerati, malati psichiatrici) la cui condizione renda difficile soddisfare il bisogno abitativo sul libero mercato. La ristrutturazione degli immobili e la successiva assegnazione sono accompagnate da servizi e attività che facilitino l'inserimento sociale dei nuovi inquilini.

La formula dell'housing sociale è molto diffusa in alcuni Paesi europei. Nei Paesi Bassi, Gran Bretagna, Svezia e Francia rappresenta rispettivamente il 36, il 23, il 22 e il 20% del mercato residenziale totale.

Diversa la situazione nel nostro Paese, dove, come in Germania, si registra un peso minore del fenomeno (intorno al 5%) anche se negli ultimi anni, soprattutto nell'Italia settentrionale, si è assistito alla nascita di iniziative per promuovere l'edilizia sociale.

### Immobiliare sociale bresciana

L'immobiliare sociale bresciana è una cooperativa nata nel 2002 con lo scopo di realizzare, alla periferia est della città, immobili industriali, commerciali e case da assegnare alle cooperative associate. Tra le realizzazioni, «Panta rei» il polo del «non profit» che sorge tra Buffalora e Sant'Eufemia, sede di cooperative sociali di tipo B, ovvero realtà che svolgono attività commerciali, artigianali, industriali o agricole finalizzate soprattutto all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate (ex tossicodipendenti, ex alcolisti, ex detenuti, malati psichici, portatori di handicap, minori a rischio di devianza, ecc.) che hanno difficoltà nell'entrare nel mondo del lavoro.

Altra realizzazione, un Centro polifunzionale a Mazzano sede di tre cooperative, centri servizi e appartamenti. Ed ora, in via Milano e al Carmine, l'attenzione verso l'«abitare sociale». Un'attenzione per evitare che la povertà diventi patologia.



Il palazzo di via Milano ristrutturato dalla cooperativa Immobiliare sociale bresciana e che sarà affittato a prezzi equi a famiglie «sane»

## La caparra? Si paga attraverso la «finanza etica»

La Banca di credito cooperativo tra gli attori della realizzazione del progetto che prevede affitti a prezzi accessibili

■ «Ethical Banking» è la proposta di finanza etica offerta da alcune Banche di Credito Cooperativo a quei risparmiatori che scelgono di investire in modo consapevole il proprio denaro, decidendo di finanziare iniziative non profit a favore del bene comune. Il progetto nasce nel 2000 dall'intuizione della Cassa Rurale di Bolzano e attualmente coinvolge attivamente 15 Casse Raiffeisen di tutto l'Alto Adige: la BCC Cassa Padana di Leno, la AEmilBanca di Bologna e la BCC di Fivizzano.

L'obiettivo di Ethical Banking è quello di «ridare alla parola credito il significato originario. Dare credito significa infatti credere, ovvero dare fiducia a persone ed iniziative economiche che promuovono lo sviluppo in senso sociale, ecologi-

co, e culturale delle nostre comunità». La raccolta di investimenti dei risparmiatori «Ethical Banking» viene gestita autonomamente dalle singole casse che hanno aderito all'iniziativa, in modo che il risparmiatore possa seguire il percorso dei propri risparmi e monitorarne costantemente l'utilizzo, mediante il semplice dialogo con la propria banca. La tutela dei certificati di deposito etici è data in triplice modo: dal capitale proprio delle «PartnerCasse» (13 Casse Rurali sud-tirolesi e 3 Banche di Credito Cooperativo BCC fuori regione); dal fondo di tutela dei depositanti delle banche cooperative; dal fondo di tutela degli istituti di credito a livello nazionale. Proponendo questo servizio, ciascuna BCC/cassa rurale si pone come intermediaria tra rispar-

mianti responsabili e le associazioni del settore non-profit che hanno necessità di finanziare lo sviluppo di progetti socialmente utili. La banca rinuncia a qualsiasi utile sul denaro raccolto ed offre ai risparmiatori la possibilità di avere un ruolo attivo, permettendo a ciascuno di scegliere in quale progetto investire.

La caparra che le famiglie devono dare alla cooperativa Isb che gestisce gli appartamenti di via Milano - comunque contenuta in una mensilità - è frutto del microcredito concesso agli affittuari dalla Cassa padana e dalla Caritas attraverso lo strumento dell'«Ethical Banking».



Le case saranno abitate da famiglie «normali»



## I NOSTRI PROGETTI 1



## Housing sociale a Brescia la prima struttura di edilizia sociale

DI LETIZIA PIANGERELLI  
letizia.piangerelli@cassapadana.it

**N**EGLI ULTIMI ANNI le grandi e medie città italiane hanno sperimentato una vera e propria crisi dell'edilizia popolare. Mentre gli alloggi pubblici vengono tendenzialmente destinati a categorie di persone a forte rischio di esclusione (invalidi, immigrati, disabili psichici, anziani soli) l'analisi della domanda di alloggi popolari mette in luce la crescita delle richieste

provenienti da famiglie non classificabili come "a rischio", ma che hanno come problema unico o prevalente quello del reddito. Tuttavia a questo boom di richieste – spesso legato all'incontrollabile aumento degli affitti – non sta corrispondendo un pari aumento degli alloggi a basso costo, in un contesto dove l'intervento pubblico si limita ad offrire alloggi ma si cu-

ra poco di contribuire a risolvere i problemi generati dalla condizione di marginalità dei soggetti bisognosi.

L'Housing Sociale – formula molto diffusa in altri paesi europei come Paesi Bassi, Gran Bretagna, Svezia e Francia, che solo recentemente ha trovato nel Nord Italia un terreno sensibile per iniziare ad operare – si propone quindi di offrire soluzioni innovative, che tengano conto delle molteplici sfaccettature del problema.

È in questo contesto che si inserisce l'iniziativa di Housing Sociale dell'Immobiliare Sociale Bresciana (ISB), volta a ristrutturare un immobile a Brescia, in via Milano, dotato di 16 appartamenti, 5 loft, una sede della cooperativa sociale Tornasole e un poliambulatorio per servizi odontoiatrico e psicoterapico a prezzi agevolati, gestito dalla cooperativa sociale "La Rete".

La ristrutturazione è stata finanziata anche grazie all'intervento di finanza etica promosso da Cassa Padana, che ha raccolto 500.000€ da cittadini "responsabili", sotto forma di certificati di deposito (CD) così ripartiti: 158.000 da privati; 200.000 dal sistema Ethical Banking (vedi box); 142.000 da associazioni ed enti del territorio.

La raccolta dedicata ha permesso alla banca di rinunciare al proprio guadagno e offrire all'Immobiliare Sociale Bresciana tassi agevolati rispetto a quelli di mercato.

L'immobile è affittato a basso costo – dai 200 ai 400 € al mese – a persone che, per questioni economiche o sociali, si trovano in un periodo di particolare bisogno. L'impegno della ISB non si limita alla costruzione dell'alloggio: lo scopo di lungo periodo è quello di accompagnare le persone verso l'autosufficienza, per reinserirle nel mondo del lavoro e nella comunità.

A tal fine è stato creato un Comitato Sociale, che ha la funzione di selezionare le domande che arrivano all'Immobiliare, valutare le necessità e stabilire le priorità nell'assegnazione. L'affitto è inteso come una soluzione provvisoria, volta ad evitare che il disagio economico si trasformi in una situazione di irreversibile patologia. Il ruolo del Comitato guarda dunque alla sostenibilità complessiva di ciascuna situazione familiare, aiutando ad esempio chi non ha un reddito a trovare un lavoro, in modo che riesca a garantire il pagamento dell'affitto e permettere a qualcun altro di beneficiarne in futuro.

Basso costo non è comunque sinonimo di scarsa



### LE COOPERATIVE SOCIALI

**LE COOPERATIVE** sociali sono una tipologia particolare di cooperative, finalizzate a perseguire l'interesse generale della comunità e l'integrazione sociale dei cittadini attraverso la gestione dei servizi socio-sanitari ed educativi e lo svolgimento di attività diverse – agricole, industriali, commerciali di servizi – finalizzate all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate. La legge prevede due tipi di cooperative sociali: il tipo A (gestione di servizi socio-sanitari ed educativi) e il tipo B (inserimento lavorativo di persone svantaggiate).

Il consorzio di cooperative sociali "Immobiliare Sociale Bresciana" è lo strumento di cui si è dotato il Sistema di Cooperative Sociali Sol.Co che riunisce 135 cooperative e 6 consorzi territoriali, al fine di realizzare operazioni immobiliari socialmente rilevanti. Attraverso Sol.Co Brescia è stato progettato e creato uno strumento ad hoc in grado di favorire e facilitare l'innovazione nel campo immobiliare sociale.





qualità. Gli appartamenti sono accoglienti, progettati con disegni originali e buoni materiali, dotati in parte di pannelli fotovoltaici per garantire parziale autosufficienza energetica alla struttura, nell'ottica di offrire una sistemazione dignitosa anche a chi, con i prezzi comuni degli affitti cittadini, ne sarebbe escluso.

L'obiettivo della ISB è arrivare nel medio periodo a costruire 100 appartamenti in Housing Sociale nella provincia di Brescia, da utilizzare sia per persone con disagi gravi che per soluzioni di affitto definitivo per persone a basso reddito, con possibilità di riscatto.

Il prossimo intervento previsto è in via Brissolati, nei pressi della Poliambulanza, dove la ISB è già proprietaria del terreno da edificare.

Nel frattempo, il 29 novembre scorso, gli inquilini di via Milano hanno inaugurato ufficialmente la struttura e per inizio 2009 si prevede di terminare anche un altro stabile nel quartiere Carmine di Brescia, con 14 alloggi da destinare al mercato dell'affitto con le stesse modalità.

Più che un evento formale, l'inaugurazione di via Milano è stata una festa, un modo semplice per riunire attorno ad un risultato concreto tante persone comuni che

hanno creduto nel progetto, tanto da investire i propri risparmi, accettando un rendimento più basso ma dall'alto contenuto sociale.

Per cercare di fare sistema e mettere in rete i diversi progetti attivati nel territorio, la ISB ha aderito in qualità di garante morale al progetto di Microcredito Sociale promosso dalla Caritas di Brescia, in collaborazione con Cassa Padana (vedi pag. 5), in modo che le famiglie selezionate da ISB possano accedere a microprestiti per il pagamento della caparra, requisito indispensabile per ottenere l'alloggio di via Milano.

Questo tipo di interventi finanziari, ancora troppo poco comuni in Italia, coniugano al loro interno una molteplicità di contenuti ad alto impatto sociale. Spingono i cittadini a diventare artefici primari dello sviluppo della loro comunità, responsabilizzano l'agire congiunto di più attori locali – banche, imprese, associazioni – perché rispondano sinergicamente ai problemi che possono minare nel tempo la coesione sociale e la vitalità dei territori.

Rendono concreto, in-



## ETHICAL BANKING

È LA PROPOSTA di finanza etica offerta da alcune Banche di Credito Cooperativo a quei risparmiatori che scelgono di investire in modo consapevole il proprio denaro, decidendo di finanziare iniziative non profit a favore del bene comune. Il progetto nasce nel 2000 dall'intuizione della Cassa Rurale di Bolzano e attualmente coinvolge attivamente 15 Casse Raiffeisen di tutto l'Alto Adige, la BCC Cassa Padana di Leno, la AEmilBanca di Bologna e la BCC di Filottrano. L'obiettivo di Ethical Banking viene efficacemente riassunto dalle casse rurali sud-tirolesi che hanno ideato il prodotto, quando affermano che lo scopo è quello di "ridare alla parola credito il significato originario. Dare credito significa infatti credere, ovvero dare fiducia a persone ed iniziative economiche che promuovano lo sviluppo in senso sociale, ecologico, e culturale delle nostre comunità". Proponendo questo servizio, ciascuna BCC/cassa rurale si pone come intermediaria tra dei risparmiatori responsabili e le associazioni del settore non-profit che hanno necessità di finanziare lo sviluppo di progetti socialmente utili. La banca rinuncia a qualsiasi utile sul denaro raccolto ed offre ai risparmiatori la possibilità di avere un ruolo attivo, permettendo a ciascuno di scegliere in quale progetto investire.

PER SAPERNE DI PIÙ:  
[www.ethicalbanking.it](http://www.ethicalbanking.it)

fine, il richiamo politico all'impegno di ciascuno per il benessere di tutti. In tal senso la finanza etica, in un contesto contemporaneo scosso dai terremoti della speculazione finanziaria, tende ad essere prima di tutto uno strumento efficace di cittadinanza attiva e responsabile. ➔

PER SAPERNE DI PIÙ:  
[www.solcobrescia.it/](http://www.solcobrescia.it/)

## Case di buoni mattoni e di buona finanza

**Un consorzio di cooperative sociali ha lanciato il progetto di 100 appartamenti per la "seconda accoglienza", cioè per permanenze temporanee e ad affitto agevolato. I primi 60 sono già realtà.**

A Brescia la filiera della solidarietà parte dall'emarginazione più estrema, quella di chi si trova sulla strada, e arriva fino a toccare la normalità, quella di una mamma sola con un bambino piccolo, di un padre di famiglia che ha perso il lavoro e non riesce più ad arrivare a fine mese. Sono le tante facce delle nuove povertà italiane, cui risponde un ampio progetto di housing sociale (collegato a un programma innovativo di microcredito) promosso dal 2002 ad oggi da Immobiliare sociale bresciana, un consorzio di cooperative legato alla galassia di Sol.Co, e nato per realizzare operazioni immobiliari "socialmente rilevanti".

L'obiettivo di Isb, per l'immediato futuro, è di arrivare a un centinaio di appartamenti in città dedicati all'housing sociale. «Non è molto lontano, siamo già a 60», dice con soddisfazione il presidente, Giuseppe Felchilcher. L'ultimo tassello è una palazzina da 21 appartamenti (tri e bilocali, loft, mansarde) inaugurata il 29 novembre, e abitata da famiglie e persone sole in difficoltà. Il consorzio effettua interventi progressivi, che rispondano alle diverse tipologie di bisogno: dalla prima accoglienza con carattere di temporaneità ed emergenza all'avviamento al lavoro; dalla "seconda accoglienza" (soluzione temporanea con affitto agevolato), fino all'affitto definitivo con possibilità di riscatto. La casa appena inaugurata risponde proprio a un criterio di seconda accoglienza, con affitti bassi (da 200 a 400 euro al mese) e un progetto di accompagnamento socio-lavorativo di cui si fa carico il Comitato sociale che ha vagliato le domande di accesso (sono state circa 90). «Il Comitato ha tenuto conto di tutte le condizioni sociali, sanitarie e finanziarie che rendevano urgente la sistemazione dei vari richiedenti», spiega Felchilcher. «In alcuni casi, per aiutare due persone anziché una sola, ha anche proposto una soluzione di coabitazione».

La situazione d'emergenza di tante famiglie italiane, fino a pochi anni fa non classificabili come povere o a rischio sociale, ha stupito gli stessi promotori dell'iniziativa. «Si pensa che l'housing sociale risponda a esigenze di una nicchia particolare di emarginati», sottolinea Felchilcher. «In realtà tanti di quelli che hanno fatto richiesta sono persone comuni schiacciate da un momento di difficoltà. Le spese straordinarie, per chi fatica ad arrivare a fine mese, diventano un problema insormontabile. E così per alcuni è stato un grosso problema anche reperire i 500 euro di caparra per la nuova casa». Non a caso il consorzio Isb fa parte del gruppo di "garanti morali" coinvolti in un progetto collegato a quello dell'housing sociale, il Microcredito sociale, coordinato dalla Caritas bresciana e sostenuto sempre dalle Bcc (Cassa Padana, Agrobresciano, Colli Morenici e del Garda). Partito quest'anno, ha già dato buoni - e sorprendenti - risultati: sono stati erogati 90mila euro (su un plafond di 180mila) in risposta a più di 40 richieste. Si tratta di piccoli prestiti, da un minimo di 500 a un massimo di 3mila euro da restituire in 36 mesi. Ben oltre la metà dei richiedenti sono italiani. Le ragioni del prestito sono tra le più comuni. E tracciano i connotati di una nuova precarietà: spese scolastiche dei figli, acquisto mezzi per svolgere attività lavorative, matrimoni, cauzioni per l'affitto, rientro debiti pregressi.

di **Redazione**

Brescia Immobiliare sociale bresciana

# Le risposte al bisogno abitativo

L'housing sociale rappresenta un'opportunità  
per chi non può competere con il mercato

## L

La casa è molto spesso una condizione necessaria per poter vivere una vita dignitosa. Ci sono, infatti, due categorie di bisogno abitativo: i soggetti che hanno l'esigenza di una sistemazione a costi moderati e le persone che necessitano di un'abitazione come elemento di supporto per la costruzione di un progetto sociale orientato all'autonomia. Il primo bisogno si può definire di natura economica, il secondo, è oltre che economico, anche di tipo sociale. Nel campo dell'housing sociale è attiva l'Immobiliare

sociale bresciana. Con il termine housing sociale si definisce l'abitare sociale. L'abitare sociale si traduce in una prima accoglienza, cioè dare attenzione a una sorta di disagio e una seconda accoglienza, dare un'opportunità abitativa a persone che non hanno un reddito per poter competere con i prezzi di mercato. Giuseppe Felchtulcher è il presidente dell'Immobiliare sociale bresciana: la società analizza il bisogno, le componenti del bisogno e fa una selezione delle imprese che possono concretiz-

zare la fase progettuale. Terminare i progetti nel minor tempo possibile è uno dei punti di forza. La caratteristica principale è la temporaneità: tutti i contratti hanno una durata temporanea, con una maggiore flessibilità per le famiglie.

Gli interventi si differenziano per la concezione dell'alloggio e delle sue dotazioni minime, tempi di permanenza, canoni di locazione, regimi contrattuali, progetti di accompagnamento e di servizi integrativi all'abitare.

Recentemente è stato inaugurato il complesso residenziale in via Milano 59 a Brescia: la neonata struttura ospita appartamenti, poliambulatori dentistici e uffici. È stato ristrutturato un vecchio edificio per la costruzione, su 1.800 mq, oltre ai poliambulatori,

di 24 alloggi (16 bilocali, 8 loft). Fra i progetti realizzati il più imponente è senza dubbio il polo industriale di Buffalora su un'area di circa 11 mila mq con diritto di superficie per 60 anni. All'interno operano 7 cooperative sociali di inserimento lavorativo (Exodus, Aesse, La Bottega Informatica, Ecopolis, Cauto, Cantiere del Sole e Cantiere Verde) e un Consorzio di cooperative (Koinè). Circa 500 persone, di cui 200 socialmente svantaggiate, hanno beneficiato dell'inserimento lavorativo. Una porzione è riservata all'housing sociale con 8 bilocali arredati che possono accogliere fino a un massimo di 16 persone svantaggiate.

Altri progetti di housing sociale sono stati realizzati al Carmine a Brescia e a Gardone Val Trompia.



## Azioni quotidiane capaci di speranza - Agire l'innovazione rigenerando antiche radici

Di Johnny Dotti

• 2 febbraio 2009 • Categoria: **NOTIZIARIO 2009 IN PROGRESS**

*" Abitare un luogo non è semplice stare ( casomai è star-ci), non è appoggiarsi, occupare uno spazio e un tempo. Abitare è conoscere, gustare, curare, trasformare, costruire, farsi innanzi tutto abitare da quel luogo e da quello spazio. Mettersi in sintonia. Abitare è trasformarsi. Abitare è relazione. Simbolo e significato. Per questo abitare è felicità e gioia ma contestualmente fatica e sacrificio. E', comunque sia, condividere un posto, con gli altri e con il nulla."*

*Tratto da Abitare luoghi di bene comune in "nuovo welfare ed impresa sociale", Diabasis 2006 Reggio Emilia.*

Da qualche anno la cooperazione sociale della rete CGM è impegnata a costruire nuove esperienze di abitazione. Ci sono diverse motivazioni che intervengono in questo impegno. Sono però tutte riconducibili allo stare dentro le diverse comunità territoriali ed al travaglio che queste stanno vivendo. Travaglio di persone, famiglie, gruppi ed istituzioni.

Non si tratta semplicemente di trovare soluzioni e risposte efficientiste. Mi permetto di semplificare sostenendo che non si tratta di costruire degli involucri fisici e di infilarci le persone al più basso costo possibile per loro e per la collettività. Ciò che nel breve periodo sembra essere una risposta efficiente , la storia degli ultimi anni dimostra costituire un costo,( sociale , esistenziale ed economico) ben superiore dell'apparente vantaggio iniziale. Non è possibile oggi, ed in particolare nei casi che presentano già lo stigma dell'emarginazione o che stanno lentamente scivolando in quella dimensione sociale scollegare la parola abitare dalla responsabilità, dalla creatività, dalla relazionalità. Sono queste le dimensioni che garantiscono la cura materiale ed immateriale sul lungo periodo. Mai come oggi in un tempo di diaspora sociale, abitare è vivere. C'è un bisogno di soggettività che va interpretato positivamente, che è difficilmente standardizzabile, ed è una risorsa preziosa per attivare come direbbe l'economista A.Sen percorsi di capacitazione delle persone sia singolari che plurali.

Siamo di fronte ad una evidente " funzione pubblica" della cooperazione sociale, che si mostra anche nella sua dimensione materiale. Con il gran vantaggio di essere consapevole che la partita non finisce il giorno i cui si " consegnano gli alloggi" ma che quello è l'inizio della storia da costruire insieme alle persone.

C'è insomma la sfida a rivedere , accompagnandoli da dentro, i tempi , i modi e gli spazi dell'abitare, non fermandosi agli stereotipi che identificano famiglia con appartamento, edilizia pubblica con Aler, case popolari con formicai. Ogni tempo storico ha determinato le ragioni delle sue opere, crediamo che oggi ci sia un tempo per ripensare buone ragioni prima di procedere nell'appiattare ogni significato con le consuetudini che gli sono attribuite.

C'è bisogno di generare nuove visioni o se volete di rigenerarne di antiche e di affiancarle a nuove responsabilità , da cui discendono nuovi stili e nuove abitudini.

Nei brevi racconti che seguiranno troverete ricostruttori e costruttori. Nel primo caso si è intervenuto su contesti fisici già esistenti. Innovando, implementando funzioni comuni inesterilite, spesso in presenza di relazioni desertificate e di abitazioni lasciate andare alla deriva.

Nel secondo, quello dei costruttori, si è trattato di far nascere nuovi contesti fisici e relazionali. Segni e simboli del possibile e dell'auspicabile

In tutte le esperienze le cooperative sociali hanno usato, investendole, le proprie riserve il proprio capitale e patrimonio economico e sociale, generato lentamente negli anni della loro esistenza. Come è loro abitudine hanno coinvolto altri soggetti cooperativi o del terzo



settore, fondazioni, imprese, banche, pubbliche amministrazioni.

Prima di entrare dentro i territori ed alle loro esperienze segnalò anche il lavoro di retrovia che fa CGM per sostenere i territori in questo caso le attività di Alfa, un'impresa sociale costituita con l'Anfass e banca Intesa-sanpaolo nata con l'obiettivo di trovare soluzioni anche abitative ai disabili senza famiglia. Di Talenti la fondazione costituita tra gli altri con gli ordini religiosi italiani maschili e femminili e la fondazione Cariplo che ha tra i propri obiettivi anche quello di rimettere in gioco a favore delle comunità e nel rispetto delle finalità originarie i beni immobili degli ordini religiosi.

Ma entriamo ora seppur sinteticamente nelle singole esperienze che abbiamo scelto, tra le tante, nella "città infinita". Partiamo da Torino e arriviamo duecento chilometri dopo a Brescia.

#### **Torino: consorzio Kairos casa**

I primi immobili oggetto dell'operazione sono situati nella Circostrizione 5 di Torino in prossimità del confine con la Città di Venaria.

In un complesso edilizio è composto di 6 palazzi per un totale di circa 800 alloggi. E' sorto a metà degli anni 60; è abitato tradizionalmente da autoferrotranvieri, metalmeccanici e ceto impiegatizio pubblico di basso livello.

Gran parte dei residenti vivono nel quartiere sin dalla sua nascita, dunque la popolazione presenta una elevata percentuale di anziani e pensionati, sono presenti diversi nuclei monoparentali. Il livello dei redditi è medio basso, un numero significativo di famiglie monoreddito.

La proprietà delle case era inizialmente del CPDEL per poi passare all'INPDAP. In seguito al processo di dismissione degli immobili degli enti previdenziali gli alloggi sono stati messi in vendita con diritto di prelazione per gli inquilini.

Diverse cooperative del consorzio Kairos sono da tempo presenti nella zona, gestendo diverse tipologie di interventi e servizi. Di fronte alla emergenza dello sfratto per quegli inquilini che non potevano riscattare l'alloggio, il consorzio ha acquisito una dozzina di appartamenti, permettendo alle persone in difficoltà di rimanere nella propria abitazione a costi compatibili con le proprie possibilità. Ha inoltre creato uno spazio di servizi di supporto alle persone anziane, in particolare una lavanderia e la possibilità di poter fare il bagno assistiti. E' nato inoltre un asilo nido e kairos riqualificando ed innovando le spese già presenti per pulizie di parti comuni ed amministrazione condominiale le ha innervate con saperi sociali, mettendole a frutto nella creazione di legami in quel contesto.

Era sin ora assente sul mercato torinese un soggetto privato che trattasse immobili con particolare attenzione alla situazione delle persone che sono a ridosso della soglia di povertà.

Ad eccezione dell'Azienda Territoriale per la Casa e di un'agenzia del Comune di Torino le cui politiche hanno però marcato sapore assistenziale, di fatto il mercato non offre opportunità: né per locazioni a prezzo calmierato che per realizzare in contesti residenziali servizi innovativi per fasce di disagio conclamato.

La cooperazione sociale si trova di fronte continuamente il problema abitativo sia per i propri soci che per i propri fruitori.

Da queste brevi considerazioni l'idea va via via crescendo. Sono infatti previsti nuovi interventi sia nelle acquisizioni patrimoniali che nella loro gestione, anche attraverso la capacità, utilizzando capitoli di spesa "vecchi", di generare nuove figure professionali.

Le politiche per la casa che hanno costituito l'ossatura dell'intervento hanno inteso avviare processi di integrazione sociale mettendo in campo nuove professionalità basate sulla contaminazione del sapere sociale con il sapere legato alla gestione immobiliare. Hanno cercato di riqualificare la spesa, trasformando costi per servizi a basso contenuto professionale (es: pulizie) in spesa di welfare: il custode domiciliare e l'amministratore sociale. Sono state interpretate come sperimentali, partendo dalla considerazione che oggi non vi è una strada certa per costruire le politiche della casa e dunque è importante ipotizzare e applicare risposte inedite; infine si sono realizzate a partire dalla ricerca di



complementarietà tra soggetti differenti per natura giuridica e scopo; l'assunto di base è che la differenza può aumentare la capacità di pensiero e risposta.

#### **Milano : cooperativa sociale La cordata e sistema dei consorzi milanesi**

Il villaggio Barona, situato a Milano nell'omonimo quartiere, nasce dalla trasformazione di un'area industriale di proprietà della fondazione Cassoni, di oltre 40 mila mq, in un complesso adibito a servizi di assistenza ( comunità per disabili , centro di aggregazione per gli anziani, asilo nido. Scuola professionale, comunità per richiedenti asilo, centro di sostegno al disagio mentale), un pensionato per 130 studenti, attività artigianali e commerciali, un parco pubblico di 20 mila mq, una palestra, un campo sportivo ed aree attrezzate per il gioco dei bambini. La scommessa più innovativa di tutto il villaggio è stata l'integrazione di funzioni tra servizi residenziali come l'housing sociale e l'offerta di servizi ( dall'abitare al commercio, da quello ricettivo ai servizi alla persona). In questa realizzazione la cooperativa sociale La cordata ha giocato un ruolo non solo di ideazione ma anche di investitore e gestore dell'area alberghiera e del pensionato per studenti ( Zumbini rooms). Partendo dai bisogni delle persone si è cercato di strutturare spazi e tempi che permettessero la relazione e l'incontro. In questi luoghi si incontrano lo studente e la mamma col bambino, il disabile ed il giovane che arriva da percorsi di marginalità, ma anche il professionista che è a Milano temporaneamente, lo straniero di Erasmus o il neo assunto con un master in tasca. La dinamica è quella di mischiare il più possibile le persone, facendole incontrare. Questo ha un fortissimo valore aggiunto per i soggetti deboli, che si ritrovano a vivere in un contesto di normalità , ma ha un indubbio valore anche per gli studenti o per chi altro sia ospite dell'albergo. All'interno si è aperto anche uno sportello per il territorio che risponde a richieste di orientamento ai servizi e di accompagnamento nei casi di bisogno immediato. Ampi spazi sono anche dedicati ad incontri aperti al quartiere, film, cultura. Ultimo ma non ultimo i luoghi sono belli, perché è anche la qualità estetica di un luogo che spesso determina le relazioni.

Ma le esperienze non maturano solo le singole organizzazioni ma anche le reti che queste abitano, ed è così che a breve avranno inizio i lavori di riqualificazione di un'area storica a Milano, il vecchio istituto di correzione di Milano Marchionni. I consorzi Milanesi della rete cgm con il Politecnico, il Comune e la fondazione Cariplo sono impegnati in un progetto che comprende la nascita di un pensionato studentesco, di servizi ai minori, di attività e servizi rivolte al territorio : 20 mila mq per i giovani.

#### **Bergamo : cooperativa sociale Servire**

L'intervento di cui sono stati da poco aperti i cantieri riguarda un'area, della superficie territoriale di mq 11.870, ubicata in via Guerrazzi, nell'immediata cintura della città.

L'intervento prevede una volumetria complessiva di mc. 13.800 di cui 12.000 mc. per residenza e 1.800 mc destinati alla realizzazione di una struttura residenziale socio-sanitaria per anziani (casa comunitaria anziani).

In particolare la casa comunitaria è una struttura costituita da un settore "privato", articolato su due livelli, dove sono ubicati 10 monolocali con servizi privati e un piccolo angolo cottura, e da un settore "comune", ad un unico livello al piano terra, dove sono localizzati gli spazi comuni quali la cucina, il soggiorno-sala per attività socializzanti, i locali per il personale che gestisce la struttura. Ogni monolocale al piano terra è inoltre collegato ad un giardino privato che incrementa e migliora notevolmente la fruibilità degli spazi; i monolocali al piano primo sono dotati di balconi esterni. La casa comunitaria è dotata di un ampio giardino, posto in relazione diretta agli spazi comuni al piano terra, per favorire momenti di ricreazione e passeggiate all'aria aperta.

Presenta una articolazione tipologica e una dotazione impiantistica in grado di garantire prestazioni elevate in termini di sicurezza, fruibilità, comfort abitativo e facilità di gestione.

La casa comunitaria è prevalentemente rivolta a persone anziane con ancora un discreto grado di autonomia ma che sono impossibilitate a permanere presso il proprio domicilio a causa dell'assenza di una rete familiare e/o per inadeguatezza abitativa.



La Casa comunitaria vuole porsi nella rete dei servizi agli anziani come un luogo protetto di residenza stabile o temporanea. Infatti intende unire alle cure assistenziali iniziative di relazione e socializzazione, ricreando un clima di famiglia allargata, pur garantendo la necessaria privacy. Verrà garantita la presenza diurna e notturna di personale della Cooperativa che si occuperà anche della preparazione dei pasti e delle altre necessità degli ospiti.

Il servizio, al pari di numerose esperienze maturate nei paesi del nord Europa e in Gran Bretagna, si vuole porre come valida alternativa al ricovero in RSA a vantaggio degli anziani non ancora compromessi sotto il profilo sanitario. I vantaggi che se ne traggono sono soprattutto sul piano del mantenimento dell'autonomia, della libertà di scelta e della sfera relazionale ed emotiva.

Gli ampi spazi verdi esterni, la cui manutenzione sarà a cura della Cooperativa, andranno ad ampliare le offerte ricreative e socializzanti non solo per i residenti ma anche per il quartiere stesso.

#### **Brescia : Immobiliare sociale bresciana**

Alla periferia di Brescia, in una zona di insediamento industriale, diverse cooperative sociali, inizialmente in particolare quelle di inserimento lavorativo, costruendo una casa per sé hanno dato casa ad altri e aperto spazi di socialità.

Accanto ad uffici, magazzini, zone di parcheggio e rimessaggio mezzi, hanno preso vita luoghi per fare incontri pubblici, assemblee ma anche otto mini appartamenti per ospitare temporaneamente persone in difficoltà, nuclei familiari, carcerati, disabili adulti che temporalmente trovano una risposta al bisogno abitativo con un appropriato affiancamento sia nella permanenza che nella ricerca di una soluzione abitativa più stabile. Accanto a "Panta rei", questo è il nome dell'insediamento, che ha costituito il primo passo, l'Immobiliare sociale bresciana coinvolgendo diverse cooperative sociali sta sviluppando nuovi insediamenti abitativi, altri trenta appartamenti dislocati in diversi punti del territorio bresciano andranno presto ad affiancarsi alle prime costruzioni per garantire in questo caso esperienze abitative più stabili e di lungo periodo. In questo caso saranno soprattutto le cooperative A che sosterranno la rete di supporti relazionali ed i servizi adeguati.

Si dirà : microcosmi ! Ma è spesso dai microcosmi che rinascono fiducia e speranza.

**Johnny Dotti**

# Le dinamiche dell'housing sociale

Negli ultimi anni l'Italia ha sperimentato una vera e propria crisi dell'edilizia popolare. L'analisi della domanda di alloggi popolari mette in luce la crescita delle richieste provenienti da famiglie non classificabili come "a rischio" ma che hanno come problema unico o prevalente quello del reddito, quindi di fatto sulla soglia di una nuova "povertà".

Tuttavia, a questo boom di richieste non sta corrispondendo un pari aumento degli alloggi a basso costo. Ragionare sulla questione 'casa', però, significa occuparsi della vivibilità di un territorio e della qualità della vita di una comunità, non solo dei singoli cittadini.

L'idea di fondo dell'Housing Sociale (edilizia sociale) è quella di proporre un modello che tenga conto delle molteplici sfaccettature del problema, offrendo una risposta originale alla nuova "povertà" italiana: un fenomeno che riguarda quella parte di cittadini che non è abbastanza povera per ottenere un aiuto pubblico per l'alloggio, ma che al tempo stesso non ha le possibilità finanziarie per affrontare i canoni del mercato.

Potremmo pensare che si tratti solo di stranieri. In realtà i nuovi poveri in Italia sono principalmente italiani, soprattutto alla luce della crisi economica in atto che sta colpendo l'Italia come tutto il resto del mondo: famiglie monoreddito, spesso con figli, ma anche madri con minori a carico e persone in difficoltà per la perdita della casa/lavoro. Se ne parla molto, ma non si può dire che esista un vero e proprio settore: l'housing sociale è ancora un insieme eterogeneo di esperienze, al confine tra intervento pubblico e spontaneismo 'sociale', con riferimenti e strumenti ancora tutti da costruire.

E' interessante in questo contesto raccontare l'iniziativa di Housing Sociale dell'Immobiliare Sociale Bresciana (ISB), un consorzio di cooperative sociali creato nel 2002 al fine di realizzare operazioni immobiliari socialmente rilevanti. Nel 2008 la ISB ha ristrutturato un immobile a Brescia - in un quartiere centrale ma degradato - dotato di 16 appartamenti, 5 loft e un poliambulatorio per servizi odontoiatrico e psicoterapeutico a prezzi agevolati, gestito da una cooperativa sociale.

L'immobile è affittato a basso costo - dai 200 ai 400 € al mese - a persone che si trovano in un periodo di particolare bisogno. L'impegno della ISB non si limita alla costruzione dell'alloggio: lo scopo di lungo periodo è quello di accompagnare le persone verso l'autosufficienza, per reinserirle nel mondo del lavoro e nella comunità. A tal fine è stato creato un Comitato Sociale, che ha la funzione di selezionare le domande che arrivano all'immobiliare, valutare le necessità e stabilire le priorità nell'assegnazione degli alloggi.

Il Comitato vigila poi sulla sostenibilità complessiva di ciascuna situazione familiare, aiutando chi non ha reddito a trovare un lavoro, in modo da garantire il pagamento dell'affitto e permettere a qualcun altro di beneficiarne in futuro. Gli appartamenti sono moderni, progettati con disegni originali e buoni materiali, dotati di pannelli fotovoltaici per garantire parziale autosufficienza energetica alla struttura, nell'ottica di offrire una sistemazione dignitosa anche a chi, con i prezzi medi degli affitti cittadini, ne sarebbe escluso. Elemento di ulteriore originalità dell'iniziativa risiede nella modalità con cui è stata finanziata: la ristrutturazione è stata sostenuta anche grazie all'intervento di finanza etica promosso da una banca di credito cooperativo, che ha raccolto 500.000€ da cittadini "responsabili" sotto forma di certificati di deposito a basso tasso di remunerazione.

Attualmente, esistono sia il bisogno che le condizioni per replicarlo ovunque in Italia, anche come risposta concreta alla crisi del settore immobiliare. A patto però di saper coniugare efficacemente i due ingredienti che ne determinano il successo: la volontà politica delle amministrazioni pubbliche e la disponibilità collettiva dei cittadini.

di **Laura Cenci**



# Carmine: una nuova casa per gli «abitanti precari»

Appartamenti con affitti a prezzi equi che vanno dai 200 ai 400 euro al mese  
Con «housing sociale» altri percorsi per risolvere il problema dell'abitazione

■ Uomini separati che non riescono a mantenere i figli e a pagare con un solo stipendio il monolocale. Donne sole con un figlio da crescere. Giovani coppie che non guadagnano abbastanza per permettersi l'affitto. Famiglie che non ce la fanno a sostenere le rate del mutuo diventate troppo pesanti per redditi schiacciati dall'incertezza lavorativa di questo periodo. Stranieri che non possono dare una sistemazione dignitosa ai familiari che li hanno raggiunti dal Paese d'origine.

## Gli abitanti precari

Sono i nuovi «abitanti precari», troppo ricchi per accedere alle graduatorie dell'edilizia residenziale pubblica, troppo poveri per affittare un appartamento sul libero mercato. Per dare loro una risposta c'è ora un nuovo strumento, ed è quello dell'«housing sociale» (edilizia sociale), un inglesismo i cui criteri hanno permesso ad una realtà privata - in questo caso ad una cooperativa - di ristrutturare un intero palazzo in contrada del Carmine 15, completamente abitato da ieri e che fa seguito al primo progetto inaugurato lo scorso novembre in via Milano.

Persone diverse che hanno tutte lo stesso problema: la casa. O, meglio, avevano, perché ora per un periodo transitorio che va dai 18 ai 36 mesi hanno la certezza di avere un tetto sopra la testa. Un periodo transitorio che prevede una sistemazione leggermente più lunga rispetto ai canali di accoglienza della Caritas. Tra i bisogni emergenti, vi è infatti il disagio abitativo legato non solo a situazioni di grave emarginazione, ma anche a condizioni sociali ben più ordinarie.

## Le condizioni di affitto

Nel palazzo di contrada del Carmine - angolo via Borgondio vi sono quattordici appartamenti di varie metrature e i canoni di affitto vanno dai 200 ai 400 euro al mese.

La ristrutturazione è stata effettuata dall'Immobiliare sociale bresciana in 1/3 degli appartamenti è abitato da persone segnalate dai Servizi sociali del Comune. Ed è a disposizione del Comune anche lo spazio commerciale a piano terra dell'immobile: tra le ipotesi, anche l'apertura della sede della Circostrazione Centro.

## Il progetto di «housing»

Uno dei requisiti per affittare un alloggio nel palazzo ristrutturato secondo i parametri dell'edilizia convenzionata, è l'impegno di un progetto individuale che abbia come raggiungimento l'autonomia abitativa. L'Immobiliare sociale bresciana, dunque, ha assunto direttamente il ruolo di «gestore sociale» del palazzo e garantisce un servizio di accompagnamento verso l'autonomia abitativa sia in appartamenti disponibili nel libero mercato sia in alloggi pubblici.

## I costi della ristrutturazione

La realizzazione dei 14 appartamenti in contrada del Carmine è costata un milione 300mila euro. Parte dei finanziamenti sono giunti da investitori privati che hanno destinato parte dei loro risparmi per questa finalità sociale.

Cosa è accaduto? In un rapporto tra Immobiliare sociale bresciana, Cassa Padana e Raiffaisen Bozen, si è sviluppata l'idea di dare colore e speranza agli investimenti bancari che gli istituti di credito ricevevano dalla loro clientela. Nello specifico, le due banche hanno investito cifre significative ad un tasso irri-

vante per poter dare speranze agli «abitanti precari». Nello specifico, appunto, un'abitazione a prezzi dignitosi e sostenibili per una fascia di popolazione che gli esperti definiscono «working poor», lavoratori poveri, categoria che a causa dell'attuale crisi economico-finanziaria, oltre che strutturale ed etica, sta diventando sempre più consistente.

## Immobiliare sociale bresciana

È una cooperativa nata nel 2002 con lo scopo di realizzare, alla periferia est della città, immobili industriali, commerciali e case da assegnare alle cooperative associate. Tra le realizzazioni, «Pantia rei» il polo del «non profit» che sorge tra Buffalora e Sant'Eufemia, sede di cooperative sociali di tipo B, ovvero realtà che svolgono attività commerciali, artigianali, industriali o agricole finalizzate soprattutto all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate che hanno difficoltà ad entrare nel mondo del lavoro. Altra realizzazione, un Centro polifunzionale a Mazzano sede di tre cooperative, centri servizi e appartamenti. Ed ora, in via Milano e al Carmine, l'attenzione verso l'«abitare sociale».

Anna Della Moretta





Da ieri nel palazzo all'angolo tra contrada del Carmine e via Borgondio vivono 14 tra famiglie e singoli in appartamenti a canone sociale

### GLI ALLOGGI



I nuovi inquilini di contrada del Carmine 15 potranno abitare nel palazzo da un minimo di 18 ad un massimo di 36 mesi, con qualche eccezionale proroga. Nel frattempo, verranno assistiti per trovare una sistemazione stabile.

### L'INTERVENTO EDILIZIO



Il palazzo di contrada del Carmine è frutto dell'intervento edilizio dell'Immobiliare sociale bresciana in convenzione con il Comune. I 14 appartamenti sono stati destinati a persone svantaggiate economicamente, in gran parte segnalate dai Servizi sociali.

### FINANZA ETICA



I risparmiatori possono finanziare i progetti attraverso il «Certificato di Deposito Housing Sociale», permettendo alla banca di rinunciare al proprio guadagno e offrire all'Immobiliare Sociale Bresciana tassi agevolati rispetto a quelli di mercato.

### MICROCREDITO SOCIALE



L'Immobiliare sociale bresciana ha aderito come garante morale al progetto di Microcredito Sociale della Caritas, in collaborazione con Cassa Padana: le famiglie possano accedere a microprestiti per il pagamento della caparra necessaria per poter entrare in casa.

# Social housing e finanza a servizio del bene comune

Publico e privato insieme per case più accessibili

di Letizia Piangerelli

**Un consorzio di cooperative sociali, una banca di credito cooperativo, dei cittadini attivi e solidali. Sono questi gli ingredienti che nel 2008 hanno permesso di realizzare a Brescia una delle prime operazioni di social housing in Italia. Dopo il 'Piano casa' varato dal governo, si moltiplicano gli esempi in tutto lo stivale.**

Negli ultimi anni le grandi e medie città italiane hanno sperimentato una crisi nell'edilizia popolare. Mentre gli alloggi pubblici vengono destinati a categorie di persone a forte rischio di esclusione, crescono le richieste provenienti da famiglie che hanno come problema unico o prevalente quello del reddito. Tuttavia, a questo boom di richieste non corrisponde un pari aumento di alloggi a basso costo, in un contesto dove l'intervento pubblico mette a disposizione gli alloggi senza risolvere i problemi legati alla condizione di marginalità dei soggetti bisognosi. Eppure, influenzando sulla vitalità dei luoghi, sul traffico, sui servizi e sulla sicurezza, il bisogno abitativo ha un forte impatto sociale, con riflessi sulla convivenza nelle comunità. Ragionare sulla 'questione casa' significa quindi occuparsi della vivibilità di un territorio e della qualità della vita di una società.

*Il social housing ottimizza le risorse pubbliche coinvolgendo imprenditorialità privata e cittadini*

## L'esperienza di Brescia

E' in questo contesto che si inserisce l'iniziativa di social housing dell'Immobiliare sociale bresciana, finalizzata all'acquisto, ristrutturazione e gestione di un immobile abbandonato in un quartiere centrale di Brescia. L'obiettivo è offrire a giovani, anziani, donne sole con figli o disoccupati una soluzione abitativa a costo calmierato per un periodo limitato. L'offerta di servizi aggiuntivi, come l'assistenza nella ricerca di un lavoro e l'accompagnamento medico, garantiscono il pagamento dell'affitto e, nel lungo periodo, il reinserimento delle persone nella società. Basso costo non è comunque sinonimo di scarsa qualità. Gli appartamenti sono accoglienti, progettati con buoni materiali e dotati di pannelli fotovoltaici, nell'ottica di offrire una sistemazione dignitosa anche a chi, con i prezzi medi degli affitti cittadini, ne sarebbe escluso. L'iniziativa è stata realizzata grazie al finanziamento di 5mila euro a tasso agevolato concesso da una banca di credito cooperativo del territorio. All'apparenza potrebbe sembrare un comune rapporto banca-cliente ed è qui che il ruolo dei cittadini fa la differenza. I 5mila euro sono stati infatti raccolti dalla banca tramite l'emissione di certificati di deposito a rendimento minimo, acquistati da cittadini interessati al valore sociale dell'iniziativa. La 'raccolta dedicata' ha consentito alla banca di offrire tassi calmierati rispetto a quelli di mercato, abbattendo i costi del finanziamento e quindi il costo dell'affitto per il consumatore finale.

## Diffusione a livello nazionale

Meccanismo fino a poco tempo fa originale nel panorama italiano, il social housing finanziato tramite interventi di project financing è stato recentemente ripreso in scala più ampia a livello nazionale.

Con il 'Piano casa' 2009 il governo ha infatti stanziato 55milioni di euro per la costituzione di un fondo immobiliare che servirà per la costruzione di più di 2mila alloggi da destinare a edilizia sociale. Nel frattempo si moltiplicano le iniziative private: dalle convenzioni tra regioni e grandi fondazioni bancarie, quali Fondazione Cariplo e la Cassa di risparmio di Torino, alle sperimentazioni in ambito di coabitazione giovanile e condomini solidali nate da intese tra cooperative, non profit e settore bancario. Iniziative che possono essere replicate ovunque in Italia, anche come risposta concreta alla crisi del settore immobiliare, a patto però di coniugare efficacemente tutti gli ingredienti che ne determinano il successo, a partire dalla volontà politica delle amministrazioni locali. Non essendo previsti finanziamenti a fondo perduto, i comuni devono infatti essere disposti a mettere a disposizione le aree edificabili in forma quasi gratuita.

### **Investimenti ad impatto sociale**

Le iniziative di social housing non hanno finalità prettamente economiche, ma attivano le economie del territorio per ottenere risultati ad alto impatto sociale. Da un lato, spingono i cittadini a diventare artefici primari dello sviluppo della loro comunità, responsabilizzano l'agire congiunto di più attori locali affinché rispondano sinergicamente ai problemi che possono minare la coesione dei territori. Dall'altro, rendono concreto il richiamo politico all'impegno di ciascuno per il benessere di tutti. In tal senso, anche il project financing orientato al sociale può diventare uno strumento efficace di cittadinanza attiva e responsabile.

# 2010-2012

*Nel 2009 è stato realizzato l'intervento di ristrutturazione del **CDD Memorial Felice Saleri**, finalizzato alla ristrutturazione di un piano interrato di 500 mq per la realizzazione di un servizio residenziale diurno Sanitarie della Cooperativa CVL di Lumezzane. Nel 2012 si è portata a termine la realizzazione della sede e degli uffici della **Cooperativa CVL, Caldera Virginio Lumezzane**, e del centro socio-educativo, attraverso la ristrutturazione di un piano di un edificio scolastico (la ex-scuola Montessori).*

*Nel 2010 si sono avviate le trattative e le procedure per la realizzazione del polo Sociale di **Viale Duca degli Abruzzi**, i cui lavori sono iniziati il 17 gennaio 2011 e terminati il 20 gennaio 2012. Disposto su una superficie di 3000 mq, il complesso è stato realizzato 'su misura' per le realtà che vi hanno trovato casa ed in continuo dialogo con esse. Tutte le realtà cooperative che hanno dato vita al progetto, ISB Immobiliare sociale bresciana, Il Calabrone, La Rete, Il FoBap, Colibrì, si sono trasferite nella nuova sede.*

*Nel maggio 2012 L'Immobiliare Sociale Bresciana ha deciso di utilizzare due degli appartamenti di Via Capriolo, in un progetto sperimentale, chiamato **FareAbitare**, che provasse a dare ai giovani non solo l'opportunità di usufruire di un'abitazione a canone agevolato, ma anche quella di mettersi in gioco in un esperimento di partecipazione e di cittadinanza attiva con la presentazione di idee progettuali o di progetti che avessero una ricaduta positiva per la città.*



# Housing sociale, a Brescia è diventato un investimento

Un consorzio di cooperative sociali, una banca di credito cooperativo, dei cittadini attivi e solidali. Sono questi gli ingredienti che nel 2008 hanno permesso di realizzare a Brescia una delle prime operazioni di social housing in Italia. È l'Immobiliare sociale bresciana, che ha come scopo l'acquisto, la ristrutturazione e la gestione di un immobile abbandonato in un quartiere centrale di Brescia. L'iniziativa è stata realizzata grazie al finanziamento di 500mila euro a tasso agevolato concesso da una banca di credito cooperativo del territorio. All'apparenza potrebbe sembrare un comune rapporto banca-cliente ed è qui che il ruolo dei cittadini fa la differenza. I 500mila euro sono stati infatti raccolti dalla banca tramite l'emissione di certificati di deposito a rendimento minimo, acquistati da cittadini interessati al valore sociale dell'iniziativa. La "raccolta dedicata" ha consentito alla banca di offrire tassi calmierati, abbattendo i costi del finanziamento e quindi il costo dell'affitto per il consumatore finale.

Con il Piano casa 2009 il governo ha stanziato 550 milioni di euro per la costituzione di un fondo immobiliare che servirà per la costruzione di più di 20mila alloggi da destinare a edilizia sociale. Iniziative come quella bresciana potrebbero quindi moltiplicarsi.

di **Redazione**

# Housing sociale

## La parte "buona" del piano casa

**Piano Casa e un fondo nazionale per l'edilizia residenziale sociale** rilanciano i progetti locali dopo venti anni di immobilismo. Fondazioni bancarie e costruttori in crisi ringraziano.



**A** PARTIRE DAGLI ANNI '90 il problema della casa era stato ritenuto sostanzialmente risolto. Colpa – si fa per dire – dell'elevato numero di proprietari di immobili in Italia (oltre l'80% delle famiglie, comprendendo anche chi gode di usufrutto e uso gratuito: dati Istat 2007). L'emergenza di oggi mise radici allora, con un crollo degli investimenti pubblici nell'edilizia residenziale (vedi box), ma i suoi frutti maturano in questi tempi di crisi per due motivi principali: innanzitutto un mutamento della domanda abitativa (più flessibilità e temporaneità) dovuto al diverso status delle fa-

**di Corrado Fontana**

L'area di via Cenni, a Milano: un progetto di housing sociale, pronto entro il 2013. 130 alloggi, con servizi in comune.

miglie (maggiore numero di *single*) e alla forte precarietà del lavoro. E poi la pressoché totale assenza di un'offerta intermedia di abitazioni in affitto moderato. Nelle cause dell'emergenza stanno però anche le ragioni di un rinnovato slancio della residenzialità sociale (*social housing*). Ragioni molteplici catalizzate dal Piano Casa del Governo (art. 11, legge 133/2008) che, attraverso il Sif (Sistema integrato di fondi), apre alla nascita di un Fondo d'investimento nazionale che dovrebbe aiutare i fondi locali ad attuare progetti di *social housing* sul territorio: una scossa sismica in un paesaggio rimasto immobile per troppi anni, sottolineano in molti. E, seppure la costituzione del "fondo nazionale" – così è soprannominato – avverrà nei prossimi mesi, vari dettagli dell'operazione sono noti: avviato dal ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, che ci metterà i primi 150 milioni di euro, dovrebbe contare su 2,5 miliardi di euro ed essere gestito (ma non è ancora ufficiale) dalla neo-autorizzata CDP Investimenti Società di gestione del risparmio Spa della Cassa depositi e prestiti, che contribuirà con un miliardo di euro. Il resto dovrebbe arrivare da altri enti e istituzioni non ancora definiti.

### EMERGENZA VERA

**INTENDIAMOCI, IL RILANCIO DEL SETTORE** dell'edilizia residenziale sociale in Italia più che una scelta è una necessità dettata dalle cifre dell'emergenza abitativa contestualizzate rispetto alla crisi economica attuale e a una disoccupazione che, secondo l'Ocse, toccherà da noi il 10,5% a fine 2010. A leggere il *Tredicesimo rapporto sulle Fondazioni di origine bancaria* pubblicato dall'Associazione di fondazioni e di casse di risparmio spa (Acr), la carenza di alloggi a canone calmierato parte da lontano: tra il 1984 e il 2004, il nostro Paese ha ridotto la produzione di edilizia sovvenzionata (cioè case "popolari") da 34 mila abitazioni per anno a circa 1.900 (contro le oltre 80 mila della Francia e le oltre 30 mila della Gran Bretagna, sempre nel 2004) e di edilizia agevolata o convenzionata da 56 mila a 11 mila unità all'anno, cessando inoltre, nel 1973 come ente e nel 1998 come prelievo dell'1% sugli stipendi dei lavoratori dipendenti, la Gescal (Gestione per case lavoratori), ovvero la principale fonte di finanziamento pubblico del settore. Nel frattempo i prezzi delle case sono cresciuti spaventosamente rispetto alla crescita del reddito pro-capite (+101% contro un +13% tra 1997 e 2007: elaborazione Finlombarda su dati European mortgage association) e gli affitti ancor di più (+130% di media con picchi al 145% in città come Roma, Firenze e Milano tra il 1999 al 2008: dati Cgil e Sunia).

### Fondi etici in mercato libero

Si fa presto a dire *social housing*: il ventaglio di soluzio-

| **economiasolidale** |

**Fabio Carlozzo.**  
Sotto, l'area Figino: entro il 2013 saranno pronti 320 alloggi.

ni racchiuse in questa definizione è ampio: *cohousing*, residenzialità temporanea, cooperative di auto-costruzione, interventi per moderare i canoni d'affitto, servizi di accompagnamento all'acquisto, pianificazione urbanistica e valorizzazione degli spazi comuni. Tante vie che, però, nell'attuale situazione di emergenza abitativa, trovano il cardine nella realizzazione di complessi residenziali con case di qualità offerte a canone calmierato (300-350 euro/mese per 60 metri quadrati), per categorie sociali deboli, ma non in stato di povertà (giovani coppie, *single* o persone divorziate, ragazze madri). Sul piano locale c'è già chi si è mosso senza

aspettare i capitali pubblici. Più di tutti la **Fondazione housing sociale**, con progetti nati a partire dal Fondo immobiliare etico "Abitare sociale 1" (85 milioni di euro, partecipato anche da Regione Lombardia, Intesa San Paolo, Assicurazioni Generali e la stessa Cdp) gestito da Polaris investment sgr.

Un fondo definito "etico", perché, spiega Fabio Carlozzo (direttore *real-estate* di Polaris), «l'obiettivo di rendimento è non solo calmierato, ma persino "cappato", cioè prevede l'impegno a ridistribuire il capitale eccedente il rendimento previsto (2% oltre l'inflazione) ad altri interventi con la stessa finalità. Il secondo

**CHI C'È GIÀ...****MILANO**

Villaggio cooperativo Grazioli di Milano: 248 appartamenti di cui 120 in affitto. 34 in edilizia convenzionata e 94 in vendita libera, suddivisi in diverse palazzine separate da un giardino interno, con locali comuni ai piani terra per attività ricreative, luoghi d'incontro e un centro comunitario dedicato a tutto il quartiere.

**BRESCIA**

**Housing sociale**, consorzio di cooperative sociali creato nel 2002 dall'Immobiliare sociale bresciana (Isb), ha ristrutturato nel 2008 un immobile che offre 16 appartamenti, 5 loft e un poliambulatorio per servizi odontoiatrico e psicoterapeutico gestito da una cooperativa sociale. Gli affitti variano tra i 200 e i 400 euro al mese.

**...E CHI ARRIVA ENTRO IL 2013****FHS FARÀ POKER:****1) via Cenni, Milano**

- Residenza da 130 alloggi (8550 mq)
- Spazi destinati a esercizi commerciali (450 mq)
- Servizi integrativi per l'abitare: *living room*, lavanderia condominiale, utensileria (220 mq)
- Servizi locali e urbani: 1800 mq, di cui 900 mq di nuova costruzione e 900 mq da recuperare all'interno della Cascina Torrette di Trenno

**2) il borgo sostenibile di Figino, Milano**

- Residenza da 320 alloggi: : alloggi-studio, appartamenti dedicati a famiglie, giovani coppie, anziani, *single*. (25.175 mq)
- Spazi destinati a esercizi commerciali (1.325 mq)
- Servizi integrativi per l'abitare (255 mq)
- Servizi locali e urbani: consolidando il tessuto sociale e facilitando l'integrazione. (2.650 mq)

**3) via Ferrari, Milano**

Ancora in fase di studio dall'assegnazione del terreno. L'area accoglierà una residenza temporanea per studenti fuori sede e lavoratori legati al mondo universitario, con circa 200 posti letto

suddivisi tra mini alloggi e locali più grandi con servizi comuni. Ci sarà anche un centro di supporto alle disabilità.

**4) Crema, in fase avanzata di costruzione**

È il primo risultato conseguito dal fondo "Abitare sociale 1" e vanta 90 appartamenti in locazione a canone moderato, oltre a servizi di vicinato e una scuola materna per 140 bambini.

**PARMA ALL'AVANGUARDIA**

Avviato il progetto Parma social house che prevede interventi di edilizia sociale residenziale in varie aree della città e la costruzione di circa 1.000 alloggi a canone sociale entro il 2012, per un investimento di 132 milioni di euro. La realizzazione a quei costruttori che avevano ricevuto un premio volumetrico in seguito all'esproprio delle aree. A copertura del progetto sarà costituito il Fondo "Parma Social House".

**ASCOLI AL CENTRO**

"Abitiamo insieme Ascoli": progetto in costruzione della Fondazione Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno e **Fondazione housing sociale** realizzato all'interno di un edificio storico situato nel centro della città (Corso di Sotto n.10). Comprende 17 alloggi in affitto a canone contenuto (validità 12 anni); spazi comuni e servizi dedicati a socializzazione e svago.



elemento di eticità sta negli obiettivi del fondo e nella strutturazione di una *governance* che dà al comitato consortivo potere di esercitare un "veto etico" in caso di operazioni in conflitto con gli obiettivi».

### Tanti attori e qualche domanda

Gli ingredienti principali di questa nuova stagione del-

**l'housing sociale** sono tre: *in primis* gli investitori, che costituiscono un fondo immobiliare locale (rendimento dell'1,5-2% oltre l'inflazione, durata tra i 20 e i 30 anni), gestito da un'apposita sgr; poi un'amministrazione locale che assegna l'area e ne stabilisce la destinazione

d'uso; infine il fondo nazionale che partecipa al progetto locale al massimo per un 40%. A questi si aggiungono, talvolta, le cooperative edilizie o il privato sociale, che perlopiù gestiscono i servizi e le residenze speciali (per ragazze madri, persone coinvolte in percorsi di rein-



Giordana Ferri. A destra, il progetto di cohousing del villaggio Barona.



serimento). Ci sono inoltre gli inquilini, spesso riuniti in un comitato o consiglio d'amministrazione, con un ruolo intermedio rispetto alla sgr. Alla scadenza del fondo, generalmente, gli immobili si vendono e, ricorda Giordana Ferri, responsabile dell'area progettazione e ricerca della **Fondazione housing sociale** di Fondazione Cariplo, «si applica una strategia d'uscita stabilita al momento

dell'accordo col Comune che indica le priorità per l'acquisto (di solito una prelazione prima agli inquilini e poi al Comune), perché l'obiettivo è di creare una comunità che, alla fine, possa acquistare i propri alloggi».

A noi restano due interrogativi: non sarà che il

*boom* del *social housing* – che in molti si aspettano – sia un ripiego "sovvenzionato", tagliato su misura per la crisi del mercato immobiliare ma a rischio di abbandono alla sua ripresa? E basterà il controllo della pluralità di soggetti coinvolti a garantire il rispetto delle finalità sociali? ■

#### FONDO NAZIONALE

**Gestione:** CDPI Sgr (ancora non ufficiale).

**Durata:** 30 anni.

**Risorse:** 2,5 miliardi.

#### Modalità

**di investimento:** partecipazione nei fondi immobiliari locali al massimo per il 40% del capitale di ciascuna iniziativa locale. Possibilità di investire in deroga a tale limite il 10% delle proprie risorse.

**Rendimento:** pari all'inflazione più il 3% grazie ai canoni e alle plusvalenze originarie dalla progressiva cessione degli alloggi a valori indicizzati all'inflazione.

## Un polo sociale in viale Abruzzi

Troveranno sede una serie di cooperative e realtà. Comodato per 60 anni.



La nuova sede della cooperativa "Il calabrone" di Brescia vedrà la luce entro il Natale 2011, e sarà in viale Duca degli Abruzzi e non in via Conicchio come inizialmente avevano prospettato i responsabili della realtà nata per il reinserimento dei tossicodipendenti.

**Il terreno su cui nascerà lo stabile**, oggi di proprietà del comune, ospitava un vecchio deposito della segnaletica della Provincia in disuso. Con la delibera votata nell'ultimo consiglio comunale del 12 luglio è stato rilasciato il permesso di costruire in deroga, e ora la superficie lorda di pavimento ha raggiunto i 2555,63 mq necessari al progetto, perciò l'iter burocratico può dirsi finito. Ora manca solo il contratto di servizio fra l'Immobiliare Sociale Bresciana, che ha in carico il progetto, e il comune. I lavori, in ogni caso, verranno avviati entro la fine di ottobre, per concludersi 13 mesi dopo.

**Questa traslazione di aree**, che ha allungato i tempi di realizzazione, ha però portato con sé una buona notizia. Oltre alle residenze e agli uffici della comunità di don Verzeletti, che occuperanno in tutto 1.035,54 mq del complesso (vedi la simulazione nelle immagini), troveranno posto anche altre realtà di funzione sociale come il centro della Fondazione Fobap (560,44 mq) che costituirà il primo punto di riferimento cittadino per le famiglie di ragazzi autistici. Altri 642 mq saranno, poi, destinati a residenze sociali, di proprietà della Isb, per famiglie con difficoltà con le quali il comune concorderà un progetto di vita ad hoc. Anche la cooperativa "La rete", presieduta da Valeria Negrini, potrà trasferire in questo immobile, che sarà interamente costruito in legno, la residenza protetta per soggetti autonomi con problemi mentali (317,51 mq).



**A fianco dell'intero polo**, che avrà un costo totale per Isb di circa 4 milioni di euro, verrà costruito anche un corpo staccato destinato alla produzione di energia rinnovabile da biomasse, e che renderà energicamente autonomo l'intero complesso. L'area per la realizzazione della struttura è stata concessa in diritto di superficie per 60 anni

dalla Loggia a Isb, con l'obbligo di realizzare, si legge nella delibera votata all'unanimità, "a proprie spese l'edificio con vincolo di trasferimento della struttura alla cooperativa sociale Il Calabrone, e a garantire al Comune la manutenzione per 5 anni".

**"Dal punto di vista sociale** è una risposta straordinaria per la nostra comunità", ha commentato soddisfatta l'assessore all'Urbanistica Paola Vilardi, mentre il collega dei Servizi sociali Giorgio Maione ha sottolineato come in questo caso "l'urbanistica sia diventata uno strumento per le politiche del welfare". Anche don Piero Verzeletti, anima e motore di questa impresa, ha ricordato che "la politica deve trovare gli strumenti per permettere agli ideali di realizzarsi". A Giuseppe Felchilcher, presidente della Isb, sono toccati i ringraziamenti di rito, che sono andati anche alla precedente amministrazione, in particolare al compianto assessore Mario Venturini, con il quale tutto questo aveva avuto inizio.



**CITTÀ CHE CAMBIA: VIALE DUCA DEGLI ABRUZZI.** Nuova dimora per Il Calabrone, La Rete, Isb e Fondazione Fopab

# Ecco la Cittadella del Sociale

## Obiettivo: alleviare il disagio

Consentirà di mettere in rete gli operatori. Sarà realizzata su tre livelli, di cui uno interrato. Ospiterà attività di recupero, terapeutiche e assistenziali, ma anche residenze vincolate

**Elisabetta Bentivoglio**

A Brescia sta per nascere la Cittadella del Sociale. Un complesso di 2500 metri quadrati su viale Duca degli Abruzzi che fungerà da nuova dimora per le cooperative Il Calabrone, La Rete, Isb e la Fondazione Fopab, storiche realtà bresciane che, a vario titolo, si occupano di dare aiuto a chi si trova in condizioni di disagio sociale ed economico. L'iter intrapreso dal settore Urbanistica del Comune, in collaborazione con l'Assessorato ai Servizi Sociali è iniziato a maggio di quest'anno con la presentazione del progetto in commissione urbanistica, e si è concluso il 12 luglio con l'approvazione all'unanimità della delibera in Consiglio Comunale.

«Il fatto che maggioranza e opposizione abbiano lavorato sinergicamente per rendere possibile la realizzazione del complesso è già di per sé una vittoria - ha sottolineato con soddisfazione l'assessore all'Urbanistica Paola Vilaridi -. Questo ha permesso che i tempi di realizzazione fossero di gran lunga ridotti e si potesse partire con i lavori alla fine di ottobre». Ma da dove nasce l'idea di inglobare in una stessa «cittadella» cooperative sociali che fino ad oggi hanno sempre lavorato separatamente? «L'idea nasce dalla necessità di dare una nuova location alla cooperativa Il Calabrone - dopo che il progetto di spostar-

la dalla sua sede attuale del Vialaggio Prealpino a Conicchio è stato bocciato per le interferenze che avrebbe provocato alla realizzazione della nuova tangenziale est - ha precisato l'assessore Vilaridi, affiancata dall'assessore ai Servizi Sociali Giorgio Maione -. Da lì la decisione di inglobare in una stessa area i principali attori della socialità bresciana, così da permettere di costruire una rete tra coloro che da decenni di occupano di disagio».

**L'AREA** in questione si trova tra la linea ferroviaria Brescia-Milano e il complesso residenziale di nuova costruzione di viale Duca degli Abruzzi. La struttura (costo complessivo 4 milioni di euro) prenderà la forma di una corte chiusa «per mitigare l'impatto dovuto alla maggiore superficie con il minimo impatto volumetrico». Su tre livelli, la corte scenderà tre metri sotto la quota stradale per poi «fuoriuscire» per due piani d'altezza, così da evitare che l'aumento di volumetria interferisca con l'impatto paesaggistico. Il progetto prevede che a fianco della corte si posizioni uno stabile destinato alla produzione di energia rinnovabile mediante l'uso di biomassa, che renderà il complesso energeticamente autosufficiente. «All'interno della struttura si troveranno attività di recupero, terapeutiche e assistenziali, oltre a residenze vincolate e convenzionate - ha annunciato l'assessor-

re Giorgio Maione -. In questo modo siamo in grado di rendere quanto più indipendenti gli utenti che abiteranno la cittadella, iniziando quel percorso di risaltà e nuova libertà di cui hanno bisogno per uscire dalla loro situazione».

La corte sarà formata da tre blocchi di edifici che asseconderanno la forma triangolare del lotto, con lo stabile del Calabrone posto sul lato lungo dei tre piani che, volto a nord-ovest, si affaccerà sulla collinetta del nuovo parco pubblico, da pochi mesi intitolato a Franco Basaglia, figura simbolo della rivoluzione nel trattamento sanitario della malattia mentale. Il lato verso est invece sfrutterà la traccia dell'edificio preesistente - quasi completamente demolito - di cui resta solo il muro di confine su cui si poggerà il fronte del piccolo complesso residenziale composto dalla casa-famiglia al piano terra e da alloggi residenziali, bi e tri-locali al primo piano destinati all'Isb. Sul lato di viale Duca degli Abruzzi - fronte d'ingresso della corte - sorgerà un corpo destinato a uffici e luoghi di incontro a cui si affiancherà l'ingresso della casa-famiglia.

**LA FUNZIONE** più «pesante» - il locale per la produzione di energia rinnovabile - sarà collocato invece in un corpo laterale ipogeo a cui potranno accedere anche furgoni e mezzi di lavoro, separato dalla struttura e sottostante ad un piccolo corpo per uffici.

L'individuazione di un piano interrato risponde invece ad esigenze pratiche di accesso all'immobile, consentendo l'entrata «a raso» ai veicoli di soccorso senza utilizzare necessariamente le rampe scale o gli ascensori, mentre gli spazi aperti saranno trattati con superfici permeabili a verde o con materiale inerte tipo cocciopesto. I parcheggi a raso saranno trattati anch'essi a verde con reti autobloccanti per consentirne sia la permeabilità che la carrabilità. Per poter assecondare le esigenze economiche e ambientali dello stabile, la struttura sarà realizzata interamente in legno lamellare. ♦





Così la Città della apparità dalla strada



La presentazione a palazzo Loggia del progetto

**IL PROGETTO.** Scelte ecosostenibili grazie all'utilizzo del legno

## Costruito in pannelli laminari l'edificio pronto a fine 2011

Oltre all'ecosostenibilità garantita dalla struttura attinguta alla corte che sfrutterà le biomasse, l'intero edificio sarà realizzato con pannelli strutturali in legno lamellare. Questi permetteranno «tempi di esecuzione delle strutture ridotti a metà - la fine dei lavori è prevista per dicembre 2011 - e una

maggiore affinità con l'ambiente riducendo l'impiego di materie prime pesanti ed energivore come il cemento, il ferro o il laterizio, e donando allo stesso tempo una maggiore pulizia ed efficienza al cantiere rispetto alle modalità tradizionali di costruzione», ha spiegato l'architetto Giuseppe

Marrelli di ABnorma.Architetture.

**TUTTO CIÒ** rafforzato dal fatto che i locali interni saranno lasciati a vista per evitare la realizzazione di rivestimenti e pitture tossiche e conferendo agli ambienti il calore proprio del legno. «La scelta del legno

come materiale primario di costruzione è stata pensata anche per assecondare la natura economica dell'edificio che non avrebbe potuto essere impreciosito da virtuosismi architettonici, peraltro incoerenti con le funzioni ospitate ha sottolineato l'architetto Marrelli - L'uso del legno permette inoltre di scandire in modo naturale l'invecchiamento del manufatto edilizio e di intervenire tempestivamente e a basso costo qualora alcune parti si usurassero». Gli spazi della corte, su una su-

perficie totale di 2.555,64, saranno così divisi: alla cooperativa Il Calabrone spetteranno 1.035,54 metri quadrati di superficie totale, la Fopab si prenderà 560,44 metri quadri per gestire il centro poli-servizi per disabili, l'ISB si stanzierà in 642,14 metri quadrati destinati a mono, bi e tri-locali, mentre La Rete occuperà i restanti 317,51 metri quadrati, a cui si aggiungeranno i 162 metri del locale tecnico per la produzione di energia rinnovabile. **↳ EBEN.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Edilizia: in città un palazzo per quattro servizi assistenziali

— BRESCIA —

**INIZIERANNO** alla fine del prossimo ottobre per concludersi nel novembre 2011 i lavori di costruzione dell'immobile che, in via Duca degli Abruzzi in città, ospiterà quattro associazioni di servizi assistenziali bresciane. A trovare una sistemazione saranno la coo-

perativa il Calabrone, la fondazione Fobap, la cooperativa sociale immobiliare ISB e la cooperativa sociale Onlus La Rete.

Si tratta di oltre 2.500 mq in cui saranno realizzati uffici, ma soprattutto residenze, case famiglie e un centro poli-servizi per disabili. Interamente realiz-

zato in legno, l'immobile si svilupperà su tre livelli.

Il costo dell'opera si aggira intorno ai 4 milioni di euro a cui andrà aggiunta la spesa di realizzazione di un locale, circa 160 mq, per la produzione di energia rinnovabile attraverso le biomasse.

Paolo Cittadini



**IN VIALE DUCA DEGLI ABRUZZI**

## Nasce il Distretto sociale, in un cantiere di legno e sole



**BRESCIA** Il cantiere di viale Duca degli Abruzzi, futura sede del Distretto polifunzionale sociale, cresce a vista d'occhio. E le strutture di legno ed ecosostenibili sono in linea con il lavoro di integrazione e di promozione umana che caratterizza le molte realtà che vi troveranno sede.

Della Moretta a pagina **10** e **11**



## COOPERAZIONE E SERVIZI

# Energia dal sole e pareti dal legno per il nuovo quartiere sociale

A buon punto la costruzione del distretto polifunzionale di viale Duca degli Abruzzi all'insegna di verde e convivenza

■ Un nuovo modo di abitare. Per le persone che stanno vivendo momenti di difficoltà, per chi ha bisogno di un sostegno per poter vivere poi in modo autonomo. Anche, semplicemente, per chi vuole vivere in mezzo al verde, in mezzo al parco e in case che vengono realizzate nel rispetto dell'ambiente e con un'attenzione particolare al risparmio energetico. In tutto ciò, il mondo della cooperazione funge da motore di sviluppo e di coesione tra istituzioni, enti e popolazione. La dimostrazione la si ha in via Duca degli Abruzzi dove sta sorgendo il «distretto polifunzionale sociale», un vero e proprio rione all'interno di un quartiere residenziale. Le realtà che lo abiteranno garantiranno la manutenzione del polmone verde della zona, il parco Basaglia. Il lavoro di cura sarà al servizio del bene comune. La struttura diventerà la sede di realtà di recupero, terapeutiche, assistenziali, ma anche di residenze vincolate e convenzionate.

Ma una delle peculiarità degli edifici, unici nel suo genere, è che saranno di legno e quasi totalmente sostenibili sotto il profilo energetico. Una centrale a biomassa garantirà il calore e l'acqua sanitaria. Il raffrescamento sarà dato da due pozzi geotermici, a pavimento come il resto degli impianti, mentre l'energia elettrica verrà prodotta da pannelli fotovoltaici che verranno posizionati sul tetto. Riusciranno a produrre un totale di 45 kilowattori di energia, a fronte dei 60 di cui avranno bisogno le varie realtà presenti nel distretto polifunzionale. Dunque, quasi vicini all'autosufficienza. Il legno, invece, è stato scelto con diversi obiettivi: denunciare in modo esplicito la struttura dell'edificio da realizzare integralmente in pannelli di legno lamellare; usare un materiale che ab-

bia caratteristiche compatibili con l'ambiente e il risparmio energetico; arricchire l'aspetto estetico degli edifici e limitare, grazie all'invecchiamento naturale del materiale, il ricorso a manutenzioni costose di cui necessitano con il tempo i materiali tradizionali.

L'area sulla quale sorge il Distretto polifunzionale è stata concessa dal Comune con un diritto di superficie della durata di sessant'anni e con l'impegno di garantire cinque anni di manutenzione che i progettisti hanno definito «un vantaggio per il quartiere». L'operazione, approvata in Consiglio comunale, è stata possibile grazie all'impegno di Paola Vilardi, assessore all'Urbanistica e Giorgio Maione, assessore alla Famiglia.

Il cantiere sta proseguendo a vista d'occhio e le differenti realtà che trasferiranno nel distretto parte delle loro attività stanno mordendo il freno. Ognuna finanzia la parte di sua competenza, con investimenti anche rilevanti se si considera che le finalità di inter-

vento sono di carattere sanitario e sociale.

Nel merito, troverà sede la Fobap (Fondazione bresciana assistenza psicodisabili) che si è costituita nel 1982 su iniziativa dell'Anffas e di cui è il braccio operativo.

Poi, tre cooperative: la Rete, Co. libri e Il Calabrone. Infine, l'Immobiliare sociale bresciana.

Oltre alle sedi delle sei realtà, verranno realizzate anche due ecocase, con quattro nuclei separati che potranno ospitare anche persone segnalate dai Servizi sociali del Comune. Queste residenze faranno parte del patrimonio di abitare sociale dell'Immobiliare e completeranno la tipologia di offerta sociale per andare incontro alle necessità dell'abitare.

**Anna Della Moretta**



Sopra, una veduta dall'alto del cantiere e sotto, come sarà

### GLI ATTORI

*Il progetto unisce ente locale, credito, cooperative e Terzo settore*

# «Promuovere l'integrazione attraverso le case»

## È una delle finalità del consorzio Immobiliare sociale bresciano nato nel 2002

■ «Perseguire l'interesse generale della comunità alla promozione umana e all'integrazione sociale dei cittadini attraverso il sostegno ed il coordinamento delle cooperative socie e la loro integrazione con altri soggetti pubblici e privati, soci e non, al fine di realizzare interventi immobiliari di carattere sociale». Questo recita lo statuto del Consorzio Immobiliare sociale bresciano, nato a Brescia nel 2002 con per intraprendere iniziative immobiliari nei confronti delle

cooperative sociali. L'investimento in viale Duca degli Abruzzi è pari a circa un milione 200 mila euro.

Tra i punti di forza, lo stimolo di progetti di «housing» sociale. Per «housing» si intende: «strutture di prima accoglienza, sia pubbliche sia private, adibite ad alloggio temporaneo per un periodo che va da pochi giorni fino ad alcuni mesi e, comunque, inferiore all'anno; strutture di seconda accoglienza, sia pubbliche sia private, che diventano al-

loggio stabile e continuativo a medio termine (da 12 a 36 mesi) come forma di accompagnamento all'autonomia abitativa; affitto definitivo, ovvero percorsi per coloro che escono dalle forme di seconda accoglienza o per chi ha un basso reddito e non può accedere ad affitti regolati dal mercato; affitto a riscatto, ovvero forme di acquisto dilazionate nel tempo (25-30 anni). La gestione sociale degli alloggi rappresenta, insieme a quella immobiliare e finanziaria, una

delle tre aree di attività di riferimento per l'Ibs. Essa gestisce i servizi immobiliari per i residenti; di accompagnamento e intermediazione per i residenti; consulenza verso l'autonomia abitativa e la gestione dell'uscita dalla condizione di bisogno abitativo di seconda accoglienza e, infine, gestione economico-finanziaria del modello di gestione sociale secondo criteri di sostenibilità dei servizi offerti e, al tempo stesso, l'introduzione di elementi di controllo delle prestazioni.

### UNA CASA PER MOLTI

Sono molte le realtà che avranno sede nel Distretto polifunzionale sociale di viale Duca degli Abruzzi. Ad investire sono la Fobap, le cooperative La Rete, Colfibri e Il Calabrone e l'Immobiliare sociale bresciano, mentre Cresco realizza gli impianti necessari alla fornitura di energia.

### RISPARMIO ENERGETICO

Il complesso di viale Duca degli Abruzzi sarà coperto da pannelli in legno, mentre la fornitura di energia avverrà da fonte solare fotovoltaico e termico, da biomassa e da geotermico. L'edificio sarà quasi totalmente sostenibile sia per il calore sia per l'energia elettrica.

### QUANDO SARÀ PRONTO

Le differenti realtà che dovranno trovare nella zona a sud della città sono ottimiste e si preparano a fare i bagli per i primi mesi del 2012 anche se la fine del cantiere è ufficialmente prevista per la fine dell'anno prossimo. L'importo dell'investimento si avvicina ai 4 milioni di euro.



# Lumezzane Nuova casa per i disabili

La cooperativa Cvl sposterà il proprio centro diurno all'ex scuola Montessori, concessa in uso dal Comune. Potranno essere ospitati fino a dieci utenti in più

**LUMEZZANE** La cooperativa Cvl (Caldera Virginio Lumezzane) cambia casa e amplia i propri utenti. «Abbiamo ottenuto l'uso in concessione per 60 anni dei locali della ex scuola Montessori di Gazzolo - spiega il presidente Giulio Pellegrini -. Ci trasferiremo dall'attuale sede di S. Apollonio, per andare ad occupare nuovi spazi per un totale di 540 mq, 380 dei quali specificatamente per il Cse, Centro socio educativo, un servizio diurno a carattere sociale. Tutto questo ci permetterà di passare dagli attuali 15 utenti ai 25 futuri». L'accordo è stato steso con il Comune e permetterà alla cooperativa di adeguarsi alle normative regionali.

La nuova struttura favorirà la realizzazione di un ambiente ospitale e familiare per valorizzare le relazioni interpersonali e per migliorare la qualità della vita alla persona diversamente abile. Il 2012 è l'ultimo anno possibile per adeguarsi e l'Amministrazione ha pensato di offrire un'opportunità che la cooperativa non si è lasciata sfuggire. Certo, il costo da affrontare per la ristrutturazione non è indifferente; si parla di una cifra che va dai 500 ai 600.000 euro, tutti a carico della cooperativa. E la forma di finanziamento è ancora da individuare. «Per fortuna che ci sono tante associazioni che hanno organizzato iniziative benefiche per noi - osserva Pellegrini -. A questi si aggiungono i proventi che ci pervengono con il 5 per mille».

Nella nuova sede troveranno posto anche gli uffici della cooperativa e una sala civica. «Questa - osserva Sandro Bicelli, coordinatore dell'attività della cooperativa - verrà messa a disposizione della comunità, visto l'uso pubblico a cui è anche destinata».

Il progetto è già stato presentato come voleva la convenzione. Entro 60 giorni l'Amministrazione lo approverà e da lì cominceranno i lavori. L'intervento verrà eseguito dalla Immobiliare sociale bresciana, la stessa che ha realizzato il centro diurno per disabili che è stato inaugurato lo scorso maggio. La cooperativa dovrà impegnarsi a creare momenti e attività ricreative e ludiche aperte alla popolazione, e a presentare una soluzione tecnica e organizzativa, con il coinvolgimento delle altre associazioni del territorio, per la realizzazione di un chiosco accessibile a tutti. Inoltre è previsto che il giardino esterno debba essere utilizzato anche dagli altri soggetti utilizzatori dello stabile, ossia dalla cooperativa il Mosaico.

**Angelo Seneci**



Il retro dell'ex scuola Montessori di Gazzolo



## La struttura In viale Duca degli Abruzzi è nato il quartiere delle cooperative grazie a Il Calabrone e Isb

# La casa sociale parte con il verde

## Pannelli per il fotovoltaico e pozzi geotermici per il calore

Tremila metri quadrati di superficie abitabile sorti dal nulla in due mesi e mezzo. Tremila metri quadrati realizzati a un costo relativamente basso con standard ambientali che sono più che elevati. Tremila metri quadrati che serviranno ad ospitare alcune cooperative che si occupano di tessere legami sociali, fornendo aiuti alle persone che si trovano in difficoltà.

È il distretto polifunzionale sociale di via Duca degli Abruzzi, immerso nel parco Franco Basaglia e a poche decine di metri da via Berardo Maggi. Le fondamenta sono state messe a fine 2011, in due mesi e mezzo — durante il periodo estivo — c'è stata l'edificazione. Da alcune settimane si lavora ai dettagli e in questi giorni si sta procedendo al trasloco.

La struttura, ad eccezione delle fondamenta in calcestruzzo, è praticamente tutta in legno: la facciata, le mura, gli infissi, i pavimenti. Di dimensioni analoghe, in Italia, che abbiano un utilizzo così spinto del legno, non ce ne sono. È il primo esempio in assoluto sull'intero territorio nazionale. È antisismico, che di questi tempi non nuoce, con i pannelli composti ognuno da 5 lastre che si intersecano. Tutto l'esterno ha un cappotto in lana di legno di 16 centimetri e 32 millimetri di larice siberiano.

Sul tetto ci sono i pannelli per il fotovoltaico, in cantina una piccola centrale a biomassa e due pozzi geotermici realizzati dalla cooperativa Cerro Torre. Il tutto serve a garantire l'autosufficienza per il calore in inverno e il fresco in estate (senza emissioni inquinanti perché si tratta di un calore ecologico) e a garantire il 50 per cento dell'energia elet-

trica necessaria (non poca perché la geotermia consuma molto). I 3 mila metri di superficie sono disposti su tre piani: dalla strada se ne vedono solo due ma non appena si oltrepassa l'ingresso si inizia a scorgere il terzo. Interrato ma comunque piuttosto luminoso. Nel distretto, quello che balza agli occhi è proprio la luce naturale che entra nelle stanze anche dove meno te la aspetti. Articolato quasi a forma triangolare, in mezzo alla struttura c'è una piazza, uno spazio vuoto comune di dialogo tra le diverse funzioni.

Il progetto che ha dato via al nuovo quartiere sociale ha preso forma nel 2009, per iniziativa della cooperativa Il Calabrone (fondata da don Pietro Verzelletti) e del consorzio Isb, Immobiliare sociale bresciana. L'area individuata, di proprietà del Comune, è sta-

ta assegnata in diritto di superficie per 60 anni e le cooperative si sono impegnate alla manutenzione e alla cura del verde pubblico. Partner del progetto con Isb è lo studio Abnorma.

L'edificio è costato 3,9 milioni di euro, circa 1.300 euro al metro quadrato. Gli spazi sono stati venduti alle cooperative a prezzo di costo.

«È importante — sottolinea Giuseppe Felchicher, presidente Isb — che chi si occupa di servizi sia proprietario degli spazi in cui opera, perché in questo modo può contare su un rapporto con i fornitori, i pagamenti che non sono posticipati di secoli. «Stiamo pagando tutti a 45 giorni — sottolinea Felchicher — importante per loro, e anche per noi che così riduciamo i costi finanziari». In queste ore il trasloco, fra qualche giorno il taglio ufficiale del nastro.

**Thomas Bendinelli**  
thomas.bendinelli@libero.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Sostenibilità

Applicata anche nel pagamento dei fornitori: fatture saldate in 45 giorni

**L'utilizzo**

## Due co-locali per condividere l'abitazione

Isb, Immobiliare sociale bresciana, è un consorzio di cooperative sociali nato nel 2002 con l'idea di fare attività di housing sociale, sia sostenendo le cooperative sociali e le loro attività, sia realizzando o

ristrutturando veri e propri stabili da dedicare all'attività di housing.

Nel distretto di via Duca degli Abruzzi troveranno spazio gli uffici dell'Isb, alcune residenze standard (mono, bi e trilocali) e 2 co-case per esperimenti di coabitazione che potranno coinvolgere persone con diverse forme di disagio abitativo: madri sole, persone con varia disabilità.

Oltre all'Isb e ai progetti collegati, altre quattro sono le cooperative che animeranno gli spazi di via Duca degli Abruzzi. Il «Calabrone», che ha trasferito gli uffici e la comunità di reinserimento dei tossicodipendenti, la «Rete» si occuperà di gestire una comunità residenziale per persone (8) con disturbi psichici, la «Fobap» gestirà spazi per bambini autistici e la cooperativa «Colibri».

**T. B.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA





# Quartiere sociale: vi ha trovato casa la cooperazione

Calabrone, Rete, Fobap e Colibrì:  
inizia la coabitazione nell'autonomia

■ «Il pensiero contiene la possibilità della situazione che esso pensa. Ciò che è pensabile è anche possibile». Due righe, scritte nell'invito all'inaugurazione del Polo sociale di via Duca degli Abruzzi, contengono il «senso» di un progetto che ha saputo «unire» lasciando indipendenti alcune importanti realtà della cooperazione sociale bresciana. Che, ieri, si sono incontrate e ritrovate nella piazza del «quartiere», protette dalle mura di legno di un edificio realizzato secondo i più moderni canoni di sostenibilità ambientale ed energetica.

Un quartiere, con le «sue» case, che è sorto in un anno di lavori, su iniziativa dell'Isb, Immobiliare sociale bresciana e della cooperativa sociale Il Calabrone, alla quale si sono unite la cooperativa sociale La Rete, la Fondazione Fobap onlus a marchio Anffas e la cooperativa sociale Il Colibrì. Molte realtà che ora hanno una nuova casa, sostenute dall'Amministrazione comunale che ha concesso il terreno in comoda-

to d'uso per sessant'anni, dalla Fondazione Cariplo con un significativo finanziamento, dalla Banca di credito cooperativo, dal mondo del volontariato che ha sostenuto e continua a sostenere un progetto che è parte della sua vita e dalla cooperazione che - come ha ricordato ieri Marco Menni, presidente di Confcooperative - «non poteva celebrare in modo migliore le sfide sollecitate dall'anno internazionale della cooperazione».

Ieri era una festa, con gli onori di casa fatti da Giuseppe Felchilcher, presidente della Isb. Ma si sono ritrovati in molti anche «per un momento di pensiero», sempre per citare l'invito che - a giudicare dallo stile - deve essere stato ispirato dal

don Piero Verzeletti, fondatore trent'anni fa del Calabrone.

Il sindaco, Adriano Paroli, che ha ricordato il lavoro di Paola Vilardi, «che ha molto creduto nella necessità di continuare a porre attenzione e di dare risposte alle persone, grazie alla proficua collaborazione con il privato sociale che a Brescia ha fatto scuola». Ed ha rivolto «l'augurio della città a tutti coloro che qui operano e che sono punto di riferimento per molti».

Felice Scalvini, presidente di Cooperatives Europe, ricorda quando, trent'anni fa, agli esordi del Calabrone, con don Piero sia stato piantato un seme che mirava a far crescere l'abitudine «di lavorare con i poveri, non per i poveri». E quello di ieri è un punto di arrivo, un epilogo possibile «di bellezza e di funzionalità», frutto di una pianta che è cresciuta con il tempo e la pazienza.

«Un percorso che è stato possibile perché dietro questa struttura c'è il metodo cooperativo, che fa miracoli, anche se cooperare non è sem-

plice, perché mette fortemente in discussione le imprese. L'Immobiliare sociale bresciana è riuscita, in dieci anni di vita, ad essere punto di riferimento, mediando e trovando progetti convincenti e tecnologicamente molto avanzati».

Vivere in un ambiente anche esteticamente bello aiuta forse ad essere migliori. Certo è che, ieri, al quartiere sociale di via Duca degli Abruzzi, si aveva la sensazione che «al centro dell'azione ci fossero le persone». Che, anche a fronte di un Welfare in crisi, sanno esprimere idee e ritrovare risorse. «Vi auguro che la condivisione sia uno dei punti di forza della vostra vicinanza» ha detto l'assessore regionale Margherita Peroni. **a.d.m.**

## IL DISTRETTO

*Sostenibilità  
ambientale ed  
energetica:*

*il modello di via  
Duca degli Abruzzi  
dell'Immobiliare  
sociale bresciana*





### L'inaugurazione

■ Sopra, il taglio del nastro del nuovo Distretto polifunzionale sociale di via Duca degli Abruzzi. A destra, il presidente della Fondazione Cariplo, Giuseppe Guzzetti e, in basso, la veduta dell'interno di una delle stanze.



### IL PRESIDENTE FONDAZIONE CARIPLO

## Guzzetti: «Un accesso dignitoso alla casa»

■ «Al centro dell'impegno della Fondazione Cariplo vi è un tema di grande impatto sociale, come quello della casa: operiamo con un approccio innovativo, investendo nella ricerca di modelli e soluzioni che possono poi essere eventualmente estesi. Quello dell'housing sociale, ovvero di un accesso dignitoso alle abitazioni, è uno dei temi che ci sta a cuore. Ed oggi qui, in questo quartiere sociale, mi rendo conto che i finanziamenti della Fondazione, che sono soldi di tutti i lombardi, sono stati spesi molto

bene». Un intervento mirato, quello di Giuseppe Guzzetti, presidente di Fondazione Cariplo, all'inaugurazione del Distretto polifunzionale sociale di via Duca degli Abruzzi. «L'housing sociale permette di pensare ad un'edilizia privata di alto livello ma a prezzi accessibili proprio perché ci sono più realtà coinvolte, in primis l'Ente pubblico che mette le aree a disposizione. Il progetto, di forte contenuto sociale, è ora diventato protagonista a livello nazionale».

# Brescia, un nuovo Distretto di solidarietà: «Il privato sociale, il nostro welfare»

**In Via Duca degli Abruzzi l'inaugurazione ufficiale del nuovo Distretto Polifunzionale che verrà gestito insieme da cinque associazioni del sociale: ISB, Il Calabrone, La Rete, Colibrì e FOBAP. Il taglio del nastro, tra gli applausi**

di **Alessandro Gatta**

Nell'anno internazionale per la cooperazione indetto dall'ONU anche Brescia dimostra di stare al passo con i tempi e si conferma avanguardia nel privato sociale, il welfare locale che spesso si sostituisce alle inefficienze e alle fatiche statali e istituzionali, alle prese con un debito pubblico crescente e un deficit che all'Europa unitaria certo non piace. Ma è lo spirito solidale, e appunto della cooperazione, a dare la luce al **nuovo Distretto Polifunzionale Sociale di Viale Duca degli Abruzzi a Brescia**, un progetto a tante mani e a tante reti che prevede "l'inserimento di una serie di funzioni coerenti tra loro per ciò che attiene le finalità sociali".

Un progetto che dunque "unisce l'ente pubblico locale, le istituzioni creditizie cooperative e il terzo settore sociale", con l'attiva collaborazione di realtà già radicate come La Rete, FOBAP Onlus, il Colibrì e la supervisione della cooperativa **Il Calabrone, che nel 2012 festeggia i suoi primi 30 anni**, e su iniziativa dell'ISB Immobiliare Sociale Bresciana. Venerdì sera, e proprio nei nuovi spazi che saranno dedicati ai più deboli, dai giovani senza lavoro agli immigrati in cerca di fortuna, dalla rieducazione al reinserimento, la cerimonia inaugurale del Distretto, con la presenza di chi ci ha creduto e di chi ha investito, delle istituzioni e degli stessi protagonisti sociali, dagli operatori agli ospiti della struttura.

"Il privato sociale a Brescia ha fatto scuola, e continuerà a farla – spiega infatti il sindaco Adriano Paroli, ospite d'onore istituzionale della serata, conclusasi poi con un rinfresco, un aperitivo e pure qualche abbraccio – A fronte di bisogni sempre più pressanti ci sono realtà che non si scoraggiano, e li abbracciano completamente. **Realtà che già hanno fatto tanto, ma che hanno ancora tantissimo da insegnarci**, realtà che sono ormai un punto di riferimento per tutto, e per tutti. Per riuscire a fare insieme quei passi complessi ma appassionanti che in fondo compongono la *nostra vita*".

Prima della doverosa dedica all'assessore Paola Vilardi, che ha sempre creduto nel progetto, la carrellata dei protagonisti, finanziari e non, che hanno contribuito alla nascita e alla costruzione del Distretto Polifunzionale. Felice Scalvini, Giuseppe Guzzetti e Marco Menni, Cooperative Europe, Fondazione Cariplo e Coonfcooperative Brescia: "Itinerari diversi che portano a una strada comune, lavorare con i poveri e con gli ultimi, per una vita di condivisione. **Creare reti sociali e umane, basi utili ed efficaci, disponibili a tutti**. Cooperare non è semplice, non è sempre naturale. La cooperazione però è un'assunzione di responsabilità, un'opportunità di crescita e sviluppo, una presa di coscienza che porta alla partecipazione diretta e concreta".

"Siamo tutti determinanti, ma nessuno fondamentale. La cooperazione della città ha messo le sue nuove radici proprio qui, una sfida e una testimonianza, le risorse non sono molte, dovremmo essere capaci di usarle bene. Ma il contenuto sociale viene prima di tutto, questa è la nostra forza". Un giusto premio **per la cultura dell'altro, in netta opposizione alla cultura del capannone, dell'individuo e del singolo**. Con una dedica forse ancora più speciale, a quel "vecchio prete" che ha dedicato la vita alla solidarietà: don Piero Verzelletti.



# Isb, una soluzione concreta a tutte le esigenze dell'abitare

■ L'obiettivo del consorzio di cooperative ISB Immobiliare Sociale Bresciana, nato nel 2001 e attivo nel campo dell'housing sociale, è quello di supportare le comunità locali e la coesione sociale occupandosi direttamente del problema dell'abitare.

Da un lato, quindi, il lavoro di ristrutturazione degli stabili dedicati ad ospitare situazioni di fragilità sociale ed economica e la realizzazione di immobili adibiti anche allo svolgimento delle attività delle cooperative, come il centro Panta Rei di via Serenissima, sede di 7 cooperative di tipo B e 9 appartamenti riservati a situazioni di disagio abitativo, o il recente distretto polifunzionale sociale di via Duca degli Abruzzi, inaugurato nei primi mesi del 2012, al cui interno, oltre alla sede di ISB, trovano spazio servizi e uffici di altre quattro cooperative - Il Calabrone, La Rete, Colibri e la fondazione Fobap Onlus - più due trilocali, due bilocali e due co-case da 160mq. Dall'altra interventi di housing sociale per dare spazio a chi difficilmente riesce ad inserirsi nel normale mercato immobiliare e che tramite ISB può trovare soluzioni più congeniali come gli affitti



Isb Onlus: case e strutture per accogliere chi non ha indipendenza abitativa

temporanei per non più di 12 mesi, quelli a medio termine (tra i 12 e i 36 mesi), sperimentazioni di coabitazione e canoni agevolati.

I 70 appartamenti a disposizione vengono assegnati a seguito di segnalazioni tramite schede che ricevono un punteggio secondo la valutazione di alcuni parametri di criticità come la condizione familiare, abitativa, economica e sociale e riguardano fasce trasversali di utenti-

za. La struttura di Contrada del Carmine, per esempio, è interamente dedicata alle donne sole o con figli a carico; il loft di via Milano, 100mq di open space, ospitano minori stranieri provenienti da comunità di recupero. Le due co-case, invece, ospitano un servizio di accoglienza per tirocinanti europei, diretto dalla cooperativa Tempo Libero, ed uno educativo di accoglienza per minori stranieri non accom-

pagnati, gestito dalla stessa ISB insieme alla cooperativa Il Calabrone, in convenzione con il Comune di Brescia.

A queste iniziative ormai già consolidate si è aggiunto poi il recente progetto dedicato al disagio economico temporaneo dei giovani tra i 18 ed i 35 anni che, a causa della crisi e delle condizioni del mercato degli affitti, non riescono a trovare la propria autonomia abitativa.



## Case per i giovani in cambio di idee per la città



Una casa in cambio di idee e di progetti per migliorare la qualità della vita in città. È questa la proposta che l'Immobiliare sociale bresciana e la Cooperativa sociale Il Calabrone, in collaborazione con l'assessorato alle Politiche giovanili del Comune, fa a giovani dai 18 ai 30 anni, residenti in città o in provincia, disponibili a sperimentare la coabitazione.

A loro verranno messi a disposizione sei posti letto a canone agevolato in due appartamenti completamente arredati e ristrutturati in via Capriolo. In cambio? Dovranno partecipare al bando «Fareabitare» (scadenza 30 settembre) presentando un progetto in ambito sociale, culturale, ambientale e artistico. Ad esempio, progetti che agiscano sulla marginalità, la promozione di stili di vita ecocompatibili, interventi a favore di anziani, bambini, disabili, stranieri, comunità e associazioni. Ancora, progetti che utilizzino le varie forme d'arte e creatività (musica, pittura, fotografia, scultura e videomaking) a favore della crescita culturale della cittadinanza.

I vincitori del concorso avranno, appunto, la possibilità di avere una casa a canone calmierato (140 euro al mese a testa), dedicando parte del loro tempo al «bene comune».

I progetti dovranno essere presentati entro il 30 settembre 2012 all'Informagiovani all'indirizzo [infogiovani@comune.brescia.it](mailto:infogiovani@comune.brescia.it) o inviati all'indirizzo mail [info@isbonlus.it](mailto:info@isbonlus.it).

La valutazione e l'esito dei lavori della commissione verranno comunicati ai partecipanti entro la prima settimana di ottobre 2012.

Per qualsiasi informazione sul bando o aiuto nella stesura dei progetti è possibile contattare l'Immobiliare sociale bresciana telefonando al numero 030-2319140 o via email a [info@isbonlus.it](mailto:info@isbonlus.it), oppure l'Informagiovani del Comune ([infogiovani@comune.brescia.it](mailto:infogiovani@comune.brescia.it)).

Ulteriori informazioni sulla pagina Facebook del progetto (Progetto Fareabitare) e sul sito [www.fuoriclassebrescia.it](http://www.fuoriclassebrescia.it).

A disposizione dei gruppi di giovani vengono messi, a canone agevolato, due appartamenti, completamente arredati: un monolocale di 40 metri quadrati per due persone; un bilocale di 70 metri quadrati per quattro persone. Il costo preventivato è di 140 euro a persona al mese, più utenze da suddividere tra i vincitori del bando. Sono accettati progetti presentati da: lavoratori, studenti, giovani che hanno terminato gli studi ma non hanno ancora trovato un lavoro; età compresa tra i 18 e i 30 anni; residenti in città o in provincia. Il reddito non costituirà criterio di selezione.

di **Redazione**

## Fareabitare apre ai giovani: un letto in cambio di idee

LA PROPOSTA. Coabitazione per giovani dai 18 ai 30 anni: dovranno presentare un progetto a rilevanza sociale  
Le idee migliori saranno premiate con la possibilità di avere un alloggio con affitto agevolato per vivere insieme al Carmine

«L'abitare non è solo un fatto privato bensì un aspetto pubblico che ha rilevanza per l'intera città. In un momento di crisi e di emergenza casa, è indispensabile investire sui giovani affinché si inventino strategie di socializzazione e di convivenza che valorizzino il bene comune»: queste le due idee base espresse da Massimo Ruggeri della cooperativa sociale Il Calabrone nell'illustrare la filosofia che sottende il progetto «Fareabitare». UN'IDEA promossa dal Calabrone e dall'Isb, l'Immobiliare Sociale Bresciana, in collaborazione con l'assessorato alle politiche giovanili del Comune di Brescia, per valorizzare «le risorse che i giovani hanno, basta saperli ascoltare, trovare spazi per loro e accompagnarli», continua Ruggeri. In concreto si tratta di un bando, apertosi il primo agosto e che scade il 30 settembre, per persone dai 18 ai 30 anni disponibili ad effettuare un'esperienza di coabitazione, cui viene chiesto di

presentare in gruppo da 2 a 4, idee progettuali per migliorare la qualità della vita della città o dei singoli quartieri. Ai vincitori del bando Isb mette a disposizione sei posti letto a canone agevolato in due appartamenti completamente arredati al Carmine, un monolocale di circa 35 metri quadrati e un bilocale di circa 65. «CHIEDIAMO che i giovani elaborino in piccoli gruppi un



progetto che abbia una ricaduta sociale, culturale o ambientale sul territorio. Saranno accettati progetti presentati da lavoratori, studenti, giovani che hanno terminato gli studi ma che non sono ancora inseriti nel mondo del lavoro, residenti a Brescia o in provincia», spiega Lea Giacopuzzi, responsabile sociale e comunicazione dell'Isb. Possono essere presentate anche idee non ancora del tutto strutturate dal punto di vista pratico e che potranno poi trovare una realizzazione concreta anche grazie all'accompagnamento previsto dal Calabrone. La valutazione dei progetti avverrà in due fasi: dapprima una preselezione a cura di una commissione composta da Isb, Calabrone e Comune, che selezionerà cinque finalisti. La seconda fase, di scelta del progetto vincitore che porterà ai suoi proponenti l'assegnazione dei due appartamenti, sarà a cura del Comitato di Gestione Sociale dell'Isb. «Fareabitare» non è certo la soluzione del drammatico problema abitativo, ma è un esempio di partecipazione diretta e di coinvolgimento dei giovani nella gestione del problema e nella ricerca delle sue soluzioni. «LA COABITAZIONE ci è parsa un modello di successo: permette un abbattimento dei costi e favorisce relazioni di condivisione», continua Giacopuzzi. L'AFFITTO DA PAGARE risulterà essere di 140 euro a testa, con spese aggiuntive che però dovrebbero essere molto limitate. I progetti - che come detto dovranno avere una particolare valenza sociale, culturale o ambientale - devono essere presentati presso l'Informagiovani di Brescia, inviandoli a [informagiovani@comune.brescia.it](mailto:informagiovani@comune.brescia.it), oppure a [info@isbolus.it](mailto:info@isbolus.it). Per maggiori informazioni si può telefonare all'Isb al 0302319140 o visitare la pagina Facebook del progetto «Fareabitare».

**Irene Panighetti**

# Posti letto in cambio di buone idee

Agevolazioni ai giovani che suggeriscono progetti per la città

■ Una casa in cambio di idee e di progetti per migliorare la qualità della vita in città e i rapporti tra coloro che vi abitano.

È questa la proposta che l'Immobiliare sociale bresciana e la Cooperativa sociale Il Calabrone, in collaborazione con l'assessorato alle Politiche giovanili del Comune, fa a giovani dai 18 ai 30 anni, residenti in città o in provincia, disponibili a sperimentare la coabitazione.

A loro verranno messi a disposizione sei posti letto a canone agevolato in due appartamenti completamente arredati e ristrutturati in via Capriolo. In cambio? Dovranno partecipare al bando «Fareabitare» (scadenza 30 settembre) presentando un progetto in ambito sociale, culturale, ambientale e artistico. Ad esempio, progetti che agiscano sulla marginalità, la promozione di stili di vita ecocompatibili, interventi a favore di anziani, bambini, disabili, stranieri, comunità e associazioni. Ancora, progetti che utilizzino le varie forme d'arte e creati-

vità (musica, pittura, fotografia, scultura e videomaking) a favore della crescita culturale della cittadinanza. I modi e i tempi di realizzazione del progetto vengono decisi in autonomia dagli stessi giovani. I vincitori del concorso avranno, appunto, la possibilità di avere una casa a canone calmierato (140 euro al mese a testa), dedicando parte del loro tempo al «bene comune». L'iniziativa è stata presentata ieri da Lea Giacomuzzi di Immobiliare sociale bresciana e da Massimo Ruggieri della cooperativa Il Calabrone. «Il nostro progetto parte dalla convinzione che nella testa, nei discorsi e nei cassetti di molti giovani siano depositate idee preziose, frutto della passione, del desiderio, dell'entusiasmo e della voglia di fa-

re e che queste idee abbiano solo bisogno di un luogo e di una mano per trovare forma, confrontarsi con la realtà ed esprimere tutto il proprio potenziale - hanno spiegato Lea e Massimo -. La coabitazione, in questo senso, ci è apparsa come la soluzione abitativa migliore: permette un abbattimento dei costi e favorisce relazioni e condivisione. Con questo progetto, le tre realtà coinvolte cercano di incidere in maniera innovativa sul bisogno abitativo dei giovani, scommettendo sulle potenzialità della coabitazione, sulle capacità e sulla partecipazione alla vita sociale e culturale della città».

Dunque, Immobiliare sociale bresciana mette a disposizione gli appartamenti a canone calmierato. La cooperativa Il Calabrone accompagnerà l'esperienza dei giovani selezionati, aiutandoli a realizzare il loro progetto.

In realtà, Il Calabrone non è nuova ad esperienze di accoglienza di giovani che hanno bisogno di una casa, ma che

riescono difficilmente ad accedere proprio perché gli affitti sono alti. Durante l'anno, cinque studenti sono vissuti in un appartamento all'interno del Distretto sociale di via Duca degli Abruzzi, dove ha sede la cooperativa. In cambio dell'alloggio, i ragazzi hanno collaborato in un'esperienza di sostegno nell'ambito della comunità, in particolare nei confronti di adolescenti stranieri non accompagnati accolti dal Calabrone.

Il tutto nella convinzione, citando Italo Calvino, che «ci sono due tipi di città; quelle che continuano attraverso gli anni e le mutazioni a dare la loro forma ai desideri e quelle in cui i desideri o riescono a cancellare la città o ne sono cancellati».

a.d.m.

## GLI ATTORI

*Le case sono di Immobiliare sociale bresciana, il supporto della cooperativa Il Calabrone e il Comune collabora*





Una veduta di via Capriolo, dove si trovano i due appartamenti

#### IL BANDO

### La domanda entro la fine di settembre

■ I progetti dovranno essere presentati entro il 30 settembre 2012 all'Informagiovani all'indirizzo [infogiovani@comune.brescia.it](mailto:infogiovani@comune.brescia.it) o inviati all'indirizzo mail [info@isbonlus.it](mailto:info@isbonlus.it).

La valutazione e l'esito dei lavori della commissione verranno comunicati ai partecipanti entro la prima settimana di ottobre 2012. Per qualsiasi informazione sul bando o aiuto nella stesura dei progetti è possibile contattare l'Immobiliare sociale bresciana telefonando al numero 030.23.19140 o via email a [info@isbonlus.it](mailto:info@isbonlus.it), oppure l'Informagiovani del Comune ([infogiovani@comune.brescia.it](mailto:infogiovani@comune.brescia.it)). Ulteriori informazioni sulla pagina Facebook del progetto

(Progetto Fareabitare) e sul sito [www.fuoriclassebrescia.it](http://www.fuoriclassebrescia.it).

A disposizione dei gruppi di giovani vengono messi, a canone agevolato, due appartamenti, completamente arredati: un monolocale di 40 metri quadrati per due persone; un bilocale di 70 metri quadrati per quattro persone. Il costo preventivato è di 140 euro a persona al mese, più utenze da suddividere tra i vincitori del bando.

Sono accettati progetti presentati da: lavoratori, studenti, giovani che hanno terminato gli studi ma non hanno ancora trovato un lavoro; età compresa tra i 18 e i 30 anni; residenti in città o in provincia. Il reddito non costituirà criterio di selezione.

## **Fareabitare: un appartamento in città ai giovani che hanno idee su come migliorarne la vivibilità**

Migliorare la vivibilità della città passando dalle idee dei suoi giovani. In cambio dell'impegno si offrono 6 posti letto, nel quartiere più glamour del momento (almeno per i giovani): il Carmine. L'iniziativa è stata ideata e promossa dalla cooperativa sociale Il Calabrone assieme all'Immobiliare Sociale Bresciana, con la collaborazione dell'assessorato alle politiche giovanili della Loggia.

L'idea nasce da una constatazione e da una convinzione. Parte cioè dal dato di fatto (dimostrato da ricerche ANCI, SUNIA, SICET, ISTAT, CGIL) che per i giovani, anche quelli bresciani, è sempre più difficile l'accesso all'abitazione (in proprietà o in affitto) a causa dei meccanismi contrattuali che regolano il mercato del lavoro, della attuale situazione economica generale e delle sempre più restrittive misure di accesso al credito bancario. Sempre più giovani insomma si trovano a dover rinunciare all'esperienza di avere un'abitazione propria, diversa da quella dei genitori, pur disponendo anche di qualche piccola risorsa economica. Parte inoltre e soprattutto dalla presunzione che nella testa, nei discorsi e nei cassetti di molti giovani siano depositate idee preziose, frutto della passione, del desiderio, dell'entusiasmo e della voglia di fare e che queste idee abbiano solo bisogno di un luogo e di una mano per trovare forma, confrontarsi con la realtà ed esprimere tutto il proprio potenziale. Da questa convinzione e dal desiderio di provare ad incidere sul disagio abitativo giovanile, nasce il progetto Fareabitare, che, come dice il titolo, cerca di rimettere insieme due dimensioni, delle quali molto spesso oggi si è persa la connessione. Il bando si rivolge a **giovani tra i 18 e i 30 anni**, disponibili ad effettuare un'esperienza di coabitazione, studenti e/o lavoratori ma anche a coloro che si trovano in una fase di passaggio dal mondo universitario a quello lavorativo. A disposizione dei gruppi di giovani vengono messi, a canone agevolato, due appartamenti, completamente arredati:

- un monolocale di 40 mq circa per 2 persone
- un bilocale di 70 mq circa per 4 persone

ad un costo preventivato di circa 140 euro a persona più utenze da suddividere tra i vincitori del bando. Concretamente il progetto prevede l'accesso ai 2 appartamenti nel cuore del centro storico di Brescia, in zona Carmine, da parte di gruppi di giovani che, partecipando ad un bando di idee, abbiano voglia di impegnare una parte del loro tempo nella realizzazione di attività a carattere sociale e culturale per la città, vivendo insieme.

## **Coabitazione giovanile: due appartamenti a canone agevolato in cambio di idee**

Coabitazione. Un'idea per i giovani. Il Calabrone e Isb (Immobiliare Sociale Bresciana), in collaborazione con l'assessorato alle politiche giovanili del Comune di Brescia, hanno lanciato un bando a favore dei giovani dai 18 ai 30 anni. L'iniziativa è partita lo scorso primo agosto e sarà attiva fino al 30 settembre. È indirizzata ai giovani disponibili a vivere un'esperienza di coabitazione, che dovranno presentare in gruppo (da due a quattro persone) idee e progetti per migliorare la qualità della vita della città o dei singoli quartieri. Ai vincitori del bando verranno messi a disposizione sei posti letto a canone agevolato in due appartamenti completamente arredati al Carmine. Si tratta di un monolocale di circa 35 metri quadrati e di un bilocale di circa 65.

**Redazione**

# “Fareabitare”, idee in cambio di una casa



Siete giovani, tra 18 ed i 30 anni, avete idee innovative per migliorare la qualità di vita a Brescia, ma anche pochi soldi in tasca?

**Con la proposta dell’Immobiliare sociale bresciana e della Cooperativa sociale Il Calabrone**, in collaborazione con l’assessorato alle Politiche giovanili del Comune, è possibile coniugare l’esigenza di avere un tetto sopra la testa, in coabitazione e a prezzo calmierato, ed allo stesso tempo proporre quei progetti in ambito culturale, sociale, ambientale od artistico che fanno bene alla città.

Sono sei i posti letto a canone agevolato messa disposizione di altrettanti ragazzi in due appartamenti (completamente arredati e ristrutturati) situati in via Capriolo, nel cuore del quartiere Carmine. si tratta di un monolocale di 40 metri quadrati per due persone e di un bilocale di 70 metri quadrati per quattro persone. Il costo preventivato è di 140 euro a persona al mese, più utenze da suddividere tra i vincitori del bando.

**Per accedervi è necessario partecipare al bando “ Fareabitare”** (scadenza 30 settembre) con il proprio progetto. I vincitori potranno avere un appartamento, in coabitazione con altre cinque persone, a 140 euro al mese a testa, e, nello stesso tempo, dedicarsi allo sviluppo dell’idea con cui hanno partecipato al bando. Per informazioni sull’iniziativa, contattare l’Immobiliare sociale bresciana al numero 030-2319140 o via email a: [info@isbonlus.it](mailto:info@isbonlus.it), oppure l’Informagiovani del Comune ([infogiovani@comune.brescia.it](mailto:infogiovani@comune.brescia.it)). Ulteriori informazioni sulla pagina Facebook del progetto (Progetto Fareabitare) e sul sito [www.fuoriclassebrescia.it](http://www.fuoriclassebrescia.it).

I progetti dovranno essere presentati entro il 30 settembre 2012 all’Informagiovani all’indirizzo [infogiovani@comune.brescia.it](mailto:infogiovani@comune.brescia.it) o inviati all’indirizzo mail [info@isbonlus.it](mailto:info@isbonlus.it). Il reddito non costituirà criterio di selezione.

Redazione



# L'INIZIATIVA. Il canone sarà agevolato e pari a 140 euro più le utenze «Fareabitare», bando per i giovani con idee che riducono l'affitto

Gli appartamenti sono al Carmine e i vincitori dovranno proporre progetti per la città e il quartiere

Lisa Cesco

Abitare fa rima con partecipare e progettare, tre dimensioni che sollecitano il protagonismo giovanile a produrre idee nuove. E proprio ai giovani, quelli che faticano a trovare una casa o a pagare un affitto a prezzo di mercato, si rivolge il progetto "Fareabitare" promosso dall'Immobiliare sociale bresciana (consorzio di cooperative che si occupa di housing sociale) e dalla cooperativa Il Calabrone, in collaborazione con l'assessorato alle Politiche giovanili del Comune.

CON UN APPOSITO bando sono stati messi "in palio" due appartamenti (un monolocale per due persone e un bilocale per 4 inquilini), completamente arredati e situati al Carmine, in via Capriolo, da riservare a giovani tra i 18 e i 30 anni disponibili ad effettuare un'esperienza di coabitazione.

Il canone per i ragazzi sarà agevolato e pari a circa 140 euro mensili più le utenze. In

cambio i giovani vincitori del bando dovranno proporre progetti o idee da realizzare in ambito sociale o culturale, artistico o ambientale, che abbiano una ricaduta positiva sul quartiere o la città. E impegnare una parte del loro tempo nella realizzazione concreta delle attività proposte (ad esempio interventi a favore di anziani, stranieri, integrazione della marginalità, progetti artistici, ecc.); i giovani saranno affiancati dagli operatori de Il Calabrone, che li aiuteranno nelle progettualità a favore del quartiere.

«FAREABITARE intende offrire una risposta alle problematiche abitative dei ragazzi scomponendo sulla coabitazione come strumento di autonomia e crescita - spiega Lea Giacomuzzi dell'Immobiliare sociale bresciana - A questo si aggiunge la partecipazione giovanile, che offre un valore aggiunto in termini di progetti innovativi per il "bene comune"».

Per presentare i progetti c'è tempo fino al 30 settembre

(da inviare a infogiovani@comune.brescia.it oppure info@isbologna.it). È prevista una valutazione in due fasi per arrivare alla selezione dei vincitori del bando. «Cercheremo di creare un raccordo fra i diversi progetti, tenendo conto delle esigenze presenti sul territorio», dice Alessandro Augelli della cooperativa Il Calabrone.

Molte le proposte già arrivate, accunate da una caratteristica peculiare: «Si tratta di progetti soprattutto individuali, un dato significativo che rivela la difficoltà a trovare altri coetanei con cui mettere delle idee in comune», osserva Augelli.

IL BANDO si affianca ad altre iniziative - come quelle a sostegno dell'occupazione giovanile e per favorire l'accesso al credito - e le completa con una sperimentazione nuova - sottolinea l'assessore alle Politiche giovanili Diego Ambrosi -, dove la casa e l'autonomia abitativa sono gli strumenti attraverso cui il giovane si affianca dalla dipendenza verso la fami-



Uno scorcio del quartiere del Carmine, che sarà teatro dell'iniziativa

**I lavori devono essere presentati entro il 30 settembre**

La disponibilità degli appartamenti per i ragazzi selezionati durerà un anno, un orizzonte temporaneo ritenuto idoneo per realizzare il progetto. Fareabitare parte come un esperimento ristretto di "abitare sociale" che in futuro, è l'auspicio, potrà consolidarsi e ampliarsi, alla luce dei risultati ottenuti. ●

© INFOCOMBESBINA



# Giovani, casa in cambio di un'idea

I giovani hanno tempo fino a fine mese per presentare domanda per un posto letto in centro a 140 € al mese purché «portino» un progetto per la città

■ Nel cuore della città, con una casa per vivere e un progetto da realizzare. Vale per i giovani dai 18 ai 30 anni l'invito a mettere in gioco un'idea di valenza sociale, artistica o ambientale: saranno aiutati a realizzarla, in condivisione e in coabitazione con coetanei. L'occasione offerta dall'Immobiliare sociale bresciana e dalla cooperativa sociale Il Calabrone, in collaborazione con l'assessorato comunale alle Politiche giovanili, combina due finalità importanti: autonomia e protagonismo. Per l'autonomia serve una casa, ma in questo momento è difficile per i giovani sostenere un affitto oppure ottenere un mutuo per l'acquisto: i due appartamenti messi a disposizione per dodici mesi in via Capriolo da Isb, completamente arredati, possono accogliere sei persone e per ciascuna è previsto un canone agevolato di 140 euro. Portatori di idee preziose per il futuro del contesto in cui vivono, i giovani sono invitati ad esprimerle: la cooperativa Il Calabrone li aiuterà a realizzarle. Isb, consorzio di cooperative sociali nato nel 2001 con specifica attenzione all'abitare e impegnata nella gestione di numerosi appartamenti in città e nelle vicinanze, ieri rappresentata dalla direttrice Emanuela Archetti e dalla responsabile sociale Lea Giacomuzzi, sperimenta da qualche tempo servizi in coabitazione. Il carattere sperimentale del progetto «Fareabitare» è stato ribadito da Alessandro Augelli, responsabile del settore delle politiche giovanili del Calabrone, cooperativa sociale particolarmente attiva in questo ambito e il progetto ben si integra con i programmi di lavoro dell'assessorato comunale. «L'aver inserito come criterio di selezione dei giovani la presentazione da parte loro di un progetto di promozione sociale, che li rende protagonisti della vita della loro



La casa viene offerta da Isb e cooperativa Calabrone in collaborazione con il Comune

comunità - ha osservato l'assessore Diego Ambrosi nell'incontro illustrativo - è un motivo di ulteriore soddisfazione, perché i diritti vanno sempre pensati insieme ai doveri. Ai diritti di cittadinanza si associa la responsabilità dell'essere cittadino». Ecco allora la richiesta di un progetto già strutturato, o di un'idea su cui lavorare, che possa avere buone ricadute in città, magari proprio nel quartiere del Carmine dove i sei giovani vincitori andranno a vivere. Nel campo degli interventi sociali o di tipo culturale, il possibile spazio d'azione è molto ampio: dall'ecologia alla musica,

da forme di aiuto all'animazione del territorio. Il tempo stringe: un numero di progetti sufficiente a coprire i sei posti disponibili è già arrivato agli indirizzi [infogiovani@comune.brescia.it](mailto:infogiovani@comune.brescia.it) e [info@isbonlus.it](mailto:info@isbonlus.it), ma resta ancora tempo fino al 30 settembre per avanzare la propria candidatura, in piccoli gruppi o anche in forma individuale, da parte di giovani residenti in città o in provincia. Informazioni si possono avere telefonando al numero 030.2319140 o consultando la pagina Facebook Progetto Fareabitare o il sito [www.fuoriclassebrescia.it](http://www.fuoriclassebrescia.it).

**Elisabetta Nicoli**



# Costruire risposte al diritto di abitare

**Avere una casa e abitare una casa non sono sinonimi**

Avere una casa sicura, dignitosa, adeguata e fruibile ci rimanda un'immagine di noi stessi nella quale è possibile riconoscerci, ci dà sicurezza, ci aiuta a formare e difendere la nostra identità.

Nessuno si sente uomo o donna, cittadino, in modo compiuto e soddisfacente, se non ha una casa che sente sua o se vive nella costante preoccupazione di perderla.

Oggi il rischio di perdere una casa è sempre più reale per tante persone; non più o non solo per le persone gravemente compromesse da percorsi di emarginazione (alcolismo, carcere, malattia mentale, etc..)

ma per le famiglie monogenitoriali sempre più numerose, per gli stranieri per i quali il bisogno di trovare un alloggio non sempre può proiettarsi su un radicamento definitivo nella città, o per i quali appartamenti adeguati alle loro famiglie molto numerose sono inaccessibili, per gli anziani soli e non autosufficienti per i quali la casa rischia di trasformarsi in un luogo nemico e pieno di solitudine, per i giovani che non riescono a rendersi autonomi dalla famiglia, per le coppie separate.

Accanto a questo poi c'è la necessità di sostenere chi, pur avendo soddisfatto il proprio diritto ad avere una casa, senza aiuti pratici e materiali, ma anche affettivi e di vicinanza, non riesce ad abitarla,

**“Dobbiamo ricominciare a parlare di mercato immobiliare puntando sui temi della rigenerazione, della riqualificazione, del riuso, della ristrutturazione del patrimonio esistente, destinando una parte di questo all'housing sociale che a sua volta si deve rigenerare”**

è a rischio di perderla e di tornare nel girone degli esclusi. Oggi poi, accanto agli ostacoli di natura sociale e personale che ostacolano l'accesso ad una casa, si è aggiunto l'ostacolo rappresentato da un problema economico. E qui assistiamo ai maggiori paradossi:

- sfratti per morosità incolpevole: nel 2012 arriveremo a quasi 700 in città (erano 250 nel 2007) e quasi 2.000 in provincia;
- fondi regionali per sostegno affitto 14 milioni di € (erano

40 nel 2011, 70 nel 2010);

- +84% aumento costo casa in affitto negli ultimi 10 anni (Federconsumatori);

- 5.500 alloggi sul mercato libero invenduti o sfitti a Brescia (DAP – Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano).

Il costo della casa oggi impoverisce una fascia sempre più ampia di famiglie, costrette a sacrificare al bene primario dell'abitare risorse che potrebbero essere destinate alla crescita del benessere materiale e immateriale (salute, istruzione, cultura), ma la soglia per accedere all'edilizia pubblica a condizioni agevolate continua ad alzarsi. Il reddito ISEE per poter accedere ai contributi di sostegno affitto è 4.000 €/anno (era 12.911 € nel 2011).

Avere una casa e abitare una casa non sono quindi sinonimi. Abitare infatti è qualcosa di più complesso e che coinvolge o dovrebbe coinvolgere nelle risposte il Pubblico e il Privato, sia profit che no profit. Privato e Pubblico che a Brescia hanno realizzato ad esempio i villaggi Marcolini e le Torri di San Polo, experien-



ze che, nella loro totale diversità, hanno risposto alla necessità di estendere la possibilità di accedere ad un'abitazione dignitosa ma che oggi sono entrambe improponibili, perchè nella risposta al bisogno abitativo oggi sono incluse sfide più complesse: quella della sostenibilità ambientale è al primo posto perché riguarda l'equilibrio fra il soddisfacimento di bisogni privati e la garanzia del benessere generale.

L'Italia soffre poi di un intervento pubblico nell'edilizia insufficiente (4,5% in Italia a fronte, per citare il massimo e il minimo, del 34,6% dei Paesi Bassi e il 6,5% della Germania) e questo porta a liste d'attesa infinite nelle graduatorie di Edilizia Residenziale Pubblica. Inoltre spesso gli immobili ERP sono occupati da una fascia di persone e famiglie con problemi di estrema gravità e diventano isole di disagio in cui finiscono per deteriorarsi i rapporti di vicinato e con il contesto urbano e nei quali le persone non hanno la possibilità di creare relazioni positive.

Riprendendo quanto suggerito da Felice Scalvini, presidente della Fondazione Housing Sociale, housing sociale significa: offrire case a costi accessibili; rendere misti i luoghi dell'abitare; curare le relazioni tra gli abitanti dei quartieri, integrare le diversità che devono poter coesistere,

prevenire e sanare il degrado nelle relazioni e le tensioni tra le persone.

Si tratta cioè di pensare la casa come mezzo per costruire spazi di cittadinanza, che è quello che la cooperazione sociale bresciana da anni sta facendo, misurandosi con questi problemi e cercando di offrire soluzioni (sono centinaia gli appartamenti gestiti dalle cooperative sociali, con forme e modalità di accordo diversificate); le cooperative sociali singole o associate (ad esempio Immobiliare Sociale Bresciana) hanno fatto anche importanti investimenti in tal senso e stanno rispondendo soprattutto ai bisogni più gravi e che necessitano di interventi di accompagnamento e di sostegno sociale e sanitario a volte complessi.

Ma di fronte all'esplosione di un bisogno come quello che i dati detti prima evidenziano, serve un preciso impegno politico pubblico.

Sappiamo che per molte imprese del settore questi sono momenti drammatici, così come per le nostre cooperative edilizie (la crisi dei Consorzi Consedi e La Famiglia ne sono un esempio) ma la situazione è grave per tutti e poiché nessuno può pensare che la soluzione sia quella di adottare come programma strategico per l'edilizia il piano di sessanta anni fa, ai tempi della ricostruzione post-bellica, dobbiamo ricomin-



ciare a parlare di mercato immobiliare puntando sui temi della rigenerazione, della riqualificazione, del riuso, della ristrutturazione del patrimonio esistente, destinando una parte di questo all'housing sociale che a sua volta si deve "rigenerare".

Non è più infatti il tempo di finanziamenti a fondo perduto; la tradizione dell'edilizia cooperativa e quella nuova dell'edilizia cooperativa sociale va rivisitata, con un modello che integra consistenti investimenti, capacità manageriali e capacità gestionali diversificate. Inoltre guardiamo anche ad alcune esperienze europee che indicano nell'*housing first* una nuova forma di housing sociale che vede per le persone in difficoltà la cer-

**SOLIDARIETÀ SOCIALE**

tezza della casa non alla fine di un percorso di “riabilitazione”, ma come condizione per non essere escluse dai diritti di cittadinanza.

Quali impegni possiamo allora chiedere all'Ente Locale insieme alla cooperazione sociale?

(a) rilanciare politiche abitative per le fasce sociali più povere riprendendo i programmi di edilizia residenziale pubblica (differenziando tra ERP che viene orientata verso gli strati più poveri della popolazione e interventi di housing sociale nel concorso pubblico-privato

orientati al sostegno delle fasce in condizione di vulnerabilità sociale anche se non in vera e propria condizione di povertà);

(b) favorire, contemporaneamente, la transizione più agevole ed un più elevato turnover delle famiglie occupanti gli alloggi ERP non più in condizione di bisogno, verso altre forme abitative nel mercato oppure verso il mercato sociale, rivedendo anche i meccanismi dell'assegnazione e della durata della permanenza in tali alloggi;

(c) attivare forme di social housing con politiche di ca-

none moderato per famiglie aventi una capacità economica che non consenta loro l'accesso al mercato abitativo;

(d) sostenere figure come quelle del portierato sociale con compiti di facilitazione dei rapporti di vicinato, gestione delle assemblee, prevenzione dei conflitti, segnalazione di situazioni complesse o a rischio (investimento in prevenzione che limita e di molto gli interventi molto più onerosi di presa in carico e di “riparativi”).

*Valeria Negrini*

# 2013-2014

*Nel 2013 si è concluso il progetto **FareAbitare**, citato assieme al progetto di Via Carmine, come esempio europeo di progettazione innovativa nell'housing sociale in WILCO project 2013, Social Innovations for social cohesion. Transnational patterns and approaches from 20 European cities.*

*Nel 2013 ISB ha terminato l'acquisto della palazzina di Via Capriolo e sono stati presi in gestione 26 appartamenti a **Bornato, Quinzano, Villa Carcina e Pontoglio**, abitati da inquilini di diversa nazionalità, in cui si è iniziato a sperimentare il modello di "condominio solidale".*

*Il 2013 e il 2014 rappresentano anche due anni in cui Immobiliare Sociale Bresciana ha svolto un ruolo di interlocutore territoriale competente in materia di **casa** e di **nuove povertà**, confrontandosi e tessendo molteplici reti con le istituzioni e le associazioni di categoria.*



# Tra insolvenze e Imu, Sos dal mondo dell'housing sociale

Problemi e proposte nel secondo seminario della Settimana della lotta contro le povertà

■ È un vero e proprio grido d'allarme quello che si è levato ieri, nella sede della Congrega della Carità Apostolica, dove si è tenuto il secondo dei seminari organizzati nell'ambito della Settimana della lotta alle povertà da Centro servizi volontariato e Forum Terzo Settore. Il tema dell'emergenza abitativa ha riunito i rappresentanti di una serie di realtà che si occupano di housing sociale - la stessa Congrega, l'Immobiliare sociale bresciana, le cooperative Il Mosaico e Scalabrini Bonomelli - intorno a un tavolo che ha prodotto riflessioni e proposte rivolte a enti pubblici, privati, legislatore.

Margherita Rocco, portavoce del Forum Terzo Settore, introduce l'argomento (il presidente del Csv Urbano Gerola concluderà l'incontro), e subito entra nel vivo parlando del «dramma degli sfratti»: il 98%, ricorda, è «per morosità incolpevole» perché «manca il reddito». Si tratta di oltre 500 casi a Brescia e più di 2mila in provincia, «mentre 3mila famiglie sono in attesa di una casa popolare a fronte di un centinaio di assegnazioni all'anno».

La constatazione di «emergenza delle insolvenze», secondo le parole del segretario della Congrega Giorgio Grazioli (presente anche Giancarlo Faroni), è condivisa da tutti i presenti, così come l'idea che questa emergenza sia figlia soprattutto della crisi economica degli ultimi anni. È una situazione che fa dire a Tiziana Bonomi del Mosaico, il cui la-



Un momento del confronto tenutosi ieri alla Congrega della Carità Apostolica

voro è partito alla fine degli anni Ottanta dagli immigrati in Valtrompia per arrivare oggi a un 30% di utenza italiana: «Non soltanto le condizioni dei migranti sono regredite, ma toccano anche a molti italiani».

E non è tutto. Accanto al problema del mancato pagamento degli affitti, infatti, si pongono la necessità della manutenzione degli immobili (che, come osserva Donatella Molinari, vicepresidente della cooperativa Scalabrini Bonomelli, proprio a causa delle insolvenze diventa «straordinaria»); l'esigenza sempre maggiore di «un presidio sociale nelle abitazioni» (Grazioli), dove spesso tra vecchi e nuovi inquilini si crea «un mix delicatissimo»; e il «grosso problema» dell'Imu, passato per la

programma, arrivano anche sollecitazioni costruttive, progetti anche di rottura (come quello di Angelo Patti: «È il momento di acquisire nuovi immobili»), novità assolute (come il trust di pubblica utilità suggerito da Paolo Lechi di Banca Esperia). Grazioli, senza dimenticare il sostegno dato nel Novecento della Congrega a padre Marcolini, sostiene che si debba «cercare di rimettere in moto un meccanismo per recuperare la proprietà dell'abitazione» e auspica che i privati siano di «stimolo all'innovazione attraverso la creazione di mix abitativi». Resta, in una situazione generale di progressivo impoverimento, il problema di chi non ha reddito o ne ha uno minimo, e per questo è a rischio sfratto (nonostante le molte forme di mediazione messe in atto). «Una soluzione può essere quella della condivisione delle co-case, con spazi per vivere il privato e spazi in comune», spiega Emanuela Archetti prima di illustrare l'esperienza del «condominio solidale» che Isb sta realizzando in uno stabile di Bornato con una famiglia che da gennaio gestirà la struttura ristrutturata. Grazioli, da parte sua, lancia un appello al privato sociale, in particolare alle fondazioni, ma anche all'ente pubblico, sottolineando in particolare l'urgenza di strumenti fiscali e normativi per fronteggiare questa «emergenza sociale».

Nessuno si nasconde che le risorse scarseggiano; ma le esperienze e le idee non mancano. E, tutti concordano, vanno messe in rete. **f. sa.**

Congrega dai 172mila euro del 2011 ai 585mila dell'anno scorso, mentre l'Isb lo quantifica con il direttore Emanuela Archetti in «tre mesi di affitti di fatto girati al Comune».

Poi c'è un'idea che non può non guidare l'azione: «Fare housing sociale - dichiara Tiziana Bonomi - non significa solo dare una casa a chi non ce l'ha, ma anche rispondere ai bisogni della persona nella sua interezza». Da qui un'opera di orientamento, di accompagnamento peraltro prevista in alcune convenzioni con gli enti pubblici, come rammenta Emanuela Archetti.

Ma le realtà riunite per trattare il tema dell'emergenza abitativa non si limitano a esporre le difficoltà. Dal tavolo, arricchito di presenze oltre il

2013	WILCO PROJECT	PAGINA: 168	FOGLIO: 1/3
------	---------------	-------------	-------------

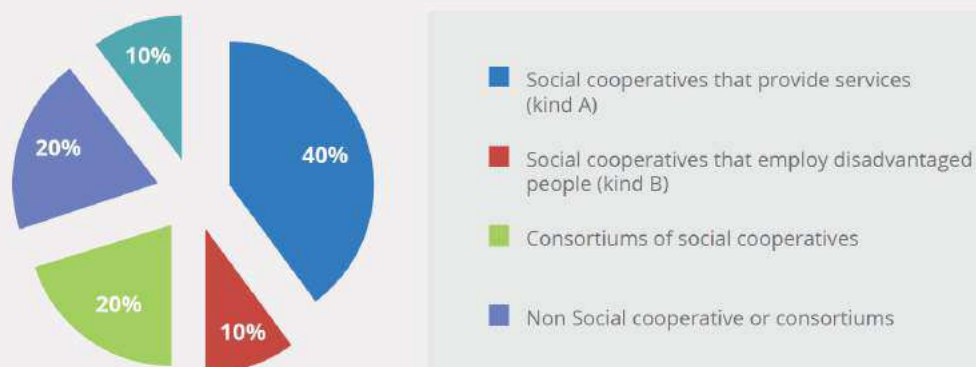
# 30/77

## “Via del Carmine 15” project

### 30.1. Short description

The project was developed by *Immobiliare Sociale Bresciana* (ISB, Brescia Social Real Estate Agency in English). ISB is a consortium of cooperatives born in 2001 with the aim of developing social housing projects, both supporting the participating cooperatives to do it and developing its own projects building new apartments or recuperating buildings to devote to social target populations. ISB also builds for its affiliated social cooperatives (to host their workers or to host their activities). In any case, social cohesion is one of the most important criteria that guides ISB in its activities. ISB is composed of social cooperatives (A and B, the first ones offer services, the second ones include “weak workers”, such as psychiatric patients, former prisoners, etc.), a consortium of cooperatives, other kinds of cooperatives and banks, as seen in Figure 1.

Figure 1 - Composition of *Immobiliare Sociale Bresciana*. Source: *Immobiliare Sociale Bresciana* 2013.



The subjects affiliated to ISB in 2013 are *Cerro Torre Società Cooperativa Sociale Onlus*, *La Rete Società Cooperativa Sociale Onlus*, *Il Calabrone Società Cooperativa Sociale Onlus*, *Consorzio Acli Solidale*, *Cassapadana*, *Consorzio CGM Finance*, *Consorzio Acli Duemila*, and *Cooperativa sociale Margherita CVL società cooperativa sociale Onlus*. The value of real estate belonging to ISB (all devoted to social activities and social housing) in 2012 was around 12 million euros.



Compared to other stakeholders in the field (such as big, medium and small building cooperatives) ISB is in economic and financial health. Revenues amount to around 300,000 euros per year. Both assets and revenues grew significantly in value during the last years because of the increase in assets devoted to the core activity (social housing).

From 2002 till now, ISB developed many different projects working with a lot of different agencies (municipalities, affiliated and not affiliated cooperatives, third sector stakeholders). At the beginning, they were only temporarily hosting problematic people who did not have any other housing opportunities. ISB gives tenants the possibility to access new and furnished apartments at modest prices (compared to the market) and offers personal services that permit them to reach housing autonomy. In half a decade, ISB has in fact pluralised its housing stock in order to propose different levels of apartments and solutions: from emergency solutions for evicted families or for homeless people, to secondary solutions and permanently let apartments to stabilise users in their housing needs. ISB operates in favour of different target groups (according to kind of families, age, their origin and their problems). ISB owns the buildings (or part of the buildings) where social housing projects are developed, is the social manager and the provider or developer of a multiplicity of housing and personal services. Social housing for ISB means renting with modest prices (for example the "rent to buy" formulas are not used).

ISB also has a whole building to host immigrant families who moved from Il Carmine, the historical centre of the city. A huge requalification project in the last decade pushed many people, mostly immigrants, to other parts of the city. Here, rents are quite below the market levels ones. ISB works with them with the same philosophy that will be explained below. Two specific recent projects of ISB will be analysed here, both located in Il Carmine, the historical centre of Brescia.



Figure 2 - Via del Carmine 15 building- Immobiliare Sociale Bresciana for single mothers and single women.

The social housing project implemented in Via del Carmine 15 was developed to cope with the housing needs of single mothers who were referred to ISB by Brescia Municipality, mostly women with young and very young children who experienced domestic violence and who were trying to be independent from their partners. Most of them were immigrants from Eastern Europe. In 2009, an ISB building was refurbished and fourteen apartments were rented to single women or single mothers with young children. They range in size from 50 to 80 per m<sup>2</sup>. Rents are quite below free market ones, about 60 euros per m<sup>2</sup> (which in the Lombardy context is called *canone convenzionato*). Tenants hold personal rental contracts with ISB.

From 2009-12, the condominium hosted mostly single mothers (80 per cent). In the smallest apartments three single women live together and in the biggest one a whole family with three children and one single earner started to live. At the end of 2011, Contrada del Carmine hosted three families, six women with young children and five single women (in total twenty-eight persons; thirteen Italians and fifteen migrants). During 2012, four (out of fourteen) apartments have been occupied by new dwellers, in most cases because the previous ones moved owing to better life and work conditions (they got married or bought a house). This project did not suffer from arrears in rent payments.



### 30.2. Conceptions of and ways of addressing users

The Via del Carmine ISB social housing project conceives of users as normal people who need a nice, beautiful and peaceful place to live in, and not as “people with difficulties”. All inhabitants are very well known by ISB, who chooses its tenants one by one. ISB manages its tenants very carefully, helping them in whatever they need, considering them as “partners” of the project and the housing initiative. Some of them can use special resources (counselling services) from the project Intermezzo (literally “between acts”) financed in 2011 by Fondazione di Comunità Bresciana (“Brescia Community Foundation”) to support housing awareness of those who are in personal trouble. These cognitive resources gave light to a high mobilisation of inhabitants to help each other, to find solutions to personal needs with reciprocal help and to the decision to define “real condominium delegates”, showing how democratic will can rise in contexts characterised by high diversity but where common goals are recognised as being in place.

In this project, as well as in other ISB social housing initiatives, contact with former, current and future individuals and families tends to be longer than in other contexts. They are considered tenants rather than clients. In other contexts and projects single mothers with children are only hosted temporarily and do not receive help with other support or case management.

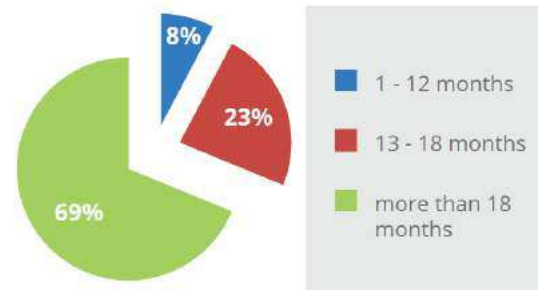
### 30.3. Internal organisation and modes of working

One of the more innovative aspects of this specific project with regard to the internal organisation is that a lot of energy has been invested in “building self-organisation capacities” in those who live in the building, at least in the first 2 years. It could seem a paradox that the social manager had to intervene to support self-organisation, so this statement needs to be explained. It has to be considered that those who live in this “social condominium” come from many different countries and have different backgrounds. The building is located in a neighbourhood that is now attractive to middle-class households (as a gentrified part of the city) and is to some extent gentrified, but bears a long-standing stigma attached to the high presence of immigrants, drug dealers, prostitutes and so on.

The social manager is a young woman who is the connection between inhabitants of the building and the owner/general manager, ISB. She lives in the building as a tenant and assures that dwellers’ voices are heard, that problems find a transparent and efficient solution, or that auto-organised cleaning activities work well for all. This young girl is a social operator who works for ISB and who can “keep an eye” on the whole building and its inhabitants’ needs.

Most tenants have long rental contracts, as can be seen in Figure 5. Short contracts are related to special tenancy arranged with Brescia Municipality (Social Services Division) or due to tenants’ needs. More than 50 per cent of tenants have quite modest incomes, between 8,000 and 17,000 euros per year, and are eligible for public housing. More than 30 per cent have relatively high incomes (30,000 euros per year), which also led to a social mix in the building from an economic point of view.

Figure 3 - Contracts in Via del Carmine 15, by number of months. Source: Immobiliare Sociale Bresciana 2013.



### 30.4. Interaction with the local welfare system

As stated before, this specific social housing project has been developed in agreement with Brescia Municipality (*Assessorato ai Servizi Sociali*) albeit following own strategic objectives. Theoretically, the agreement consisted of the fact that ISB would apply moderate rents and the municipality would guarantee rental payments in cases of arrears or insolvency of tenants. As a matter of fact, this did not happen when a person (sent by the public administration) was unable to pay. ISB just did not receive that money. Interaction with the local public welfare system is not very strong because the project functions well and because it works without public funds.

2013	WILCO PROJECT	PAGINA: 171	FOGLIO: 1/3
------	---------------	-------------	-------------

# 31/77

## *Fare e abitare* - Doing and living project

### 31.1. Short description

This project was also developed by Immobiliare Sociale Bresciana. *Fare e abitare* is a very small but quite innovative project devoted to young people (aged 18-30 years) who want to leave their family and live independently. Two apartments (100 per cent furnished) are available, one for two young people and the other for four of them. They are located in a little building now owned by ISB which was bought apartment by apartment (one thanks to a bequest to ISB).

Rents are about 140 euros per month plus expenses, total 200 euros per month per person. Dwellers pay quite low rents but have to activate themselves for the city or for the neighbourhood through voluntary activities, be they cultural (for example through events that promote integration among migrants and "autochthonous"), social (for example offering help to migrants during daytime moments) or pro-environmental (for example doing urban gardening).

The project idea was launched and then implemented by ISB and one of the affiliated cooperatives, "*Il Calabrone*". The cooperative is also the social manager of "*Fare e Abitare*" following its mission.

### 31.2. Conceptions of and ways of addressing users

Initially, ISB wanted to simply devote the two apartments of the current project to cope with young people's housing needs because in Brescia policies to support young people's housing inclusion are very weak. After some discussions with the municipality director of policy sector on young people that decided to support the project, it was decided to turn to a wider project in terms of scope, even if no further resources were dedicated to it. Through "*Fare e Abitare*" ISB launched an "ideas event" for the city, inviting interested young people to apply, bringing projects for the neighbourhood (Il Carmine) or for the city in some way assuming that "young people are not the needy but those who have resources and capacities to share" with the rest of the population.



<b>2013</b>	<b>WILCO PROJECT</b>	PAGINA: <b>172</b>	FOGLIO: 2/3
-------------	----------------------	--------------------	-------------

The project aims are the following:

- > To activate young people in the city, asking them to develop value-added activities and giving them stable accommodation.
- > To increase the quality of living in the neighbourhood with low-cost activities that can bring strong social cohesion.
- > To promote co-habitation as a lifestyle among young people in this specific historical moment, characterised by the need to reduce land use and new constructions.

These aims should be reached all together. The innovators have been inspired by international cases that have been studied in detail. They look at experiences in Manchester in the UK, where young districts have been done to support their working activities and partially their housing needs. They also worked with Italian academics who are also involved in developing policies for young people.

"*Fare e abitare*" received sixteen projects from different groups of potential co-habiting persons. Almost all projects are related to the neighbourhood where the dwellings are located, in "Il Carmine". The content of those projects declared as winners are:

1. To promote moments to eat together in the neighbourhood to support friendship and relationships among neighbours. The neighbourhood is "Il Carmine", where there are a lot of migrants (who live there but mainly work there running mostly ethnic commerce activities). The project is called "*Parla come mangi*" that can be translated as "talk as you eat" following a very well-known popular adagio. Partners of the project are the local ethical purchasing group (*Gruppo di acquisto solidale*) and Brescia University.
2. To promote cultural activities in Santa Giulia Museum and in the Verzano prison. This project is supported also by the local university. The winners are four young girls; one of them is serving a term of imprisonment, sleeps in prison and has permission to work outside the prison during the day and have an apartment to use in these hours.

### 31.3. Internal organisation and modes of working

One of the more innovative aspects of the project is the way by which users have been recruited. A call for projects was launched in August and was closed after 2 months, receiving sixteen projects and applications. Young people are considered as resources for the community and not just "a specific target", a concept that has an impact on the way of working because the social manager not only has to recruit dwellers and manage their insertion into the apartments, but has also to help and support them in developing their project, which implies further and more collaborative work among "formal operators" and "informal facilitators and agents" as the selected dwellers are.

Dwellers had not been chosen directly by ISB but had to pass through a selection mechanism that obliged all the involved stakeholders to conjugate their aims with the others', giving life to a positive and synergic outcome.

### 31.4. Interaction with the local welfare system

The role of the Brescia Municipality (*Assessorato Politiche Giovanili*) in this project is quite marginal although they have formally supported it. The municipality has offered an office and a person who made telephone calls to promote the project and has involved the "*informagiovani*" (a special service for young people who look for jobs, information about working or studying opportunities, etc.) to publicise it. No funding has been provided.

The call for projects was been launched under the following partnership: ISB, Brescia Municipality and *Cooperativa Il Calabrone* (affiliated to ISB and the manager of the local *informagiovani* counselling and information service for young people who look for work, study opportunities, etc.). The competent town councillor has declared that the public support for the project goes along with "our initiatives for employability and access to credit [...] because housing and housing autonomy are the instruments through which the young people liberate themselves from the family dependence [...] the project shows that rights have to be thought with duties".



<b>2013</b>	<b>WILCO PROJECT</b>	PAGINA: <b>173</b>	FOGLIO: 3/3
-------------	----------------------	--------------------	-------------

The emphasis put on the project by public officers is high even if no substantial public resources have been invested in it. The social manager thinks that the interaction with Brescia University and with the prison, as well as with one of the principal museums of the city (Santa Giulia) through the winning projects, will enhance the possibility to collaborate in the future within the same scheme (ISB provides new apartments and call for projects) or in other relationships as participating to financing opportunities, etc.

As a critical point, it is considered that rents (at the time of writing, about 140 euro per month plus expenses, total 200 euros per month) are too high for young people that have to share their home. Even if 200 euros is a low price to live in Brescia, in order to really help and support young people, housing autonomy costs should be significantly lower. Another critical aspect is that the two-room apartment is too big and has too many common spaces that do not allow enough privacy for its dwellers. This aspect informs future other opportunities that will be provided to young people.

# Confcooperative rinнова la sfida da Brescia

**Menni: «Dobbiamo far rinascere la partecipazione, ricostituire la comunità: la cooperazione è lo strumento adatto per farlo»**

Magda Biglia

«In mezzo fra Pubblica amministrazione in difficoltà e libero mercato, modello profit ma non speculativo la cooperazione si candida come sistema in grado, tramite una regia plurale, di dare risposte alle esigenze e ai bisogni del mondo in cambiamento».

**QUESTO** il presupposto per un rinnovamento, anche all'interno del movimento, evidenziato dal presidente di Confcooperative Brescia, Marco Menni, in vista dell'annuale assemblea in programma dopodomani: un appuntamento che prevede il rinnovo al vertice in alcuni settori, mentre altri rimarranno in attesa della reinvestitura trasversale di alcune denominazioni. «Dobbiamo rigenerare, far rinascere la partecipazione, ricostituire la comunità, stimolare collaborazioni: per fare questo la coo-

perazione è lo strumento adatto», sostiene Menni, pronto a rilanciare questa sfida sabatomatina all'Istituto Paolo VI di Concesio, dove terrà la sua relazione alle 10.15; a seguire l'intervento di Maurizio Ottolini, vice presidente di Confcooperative e presidente dell'Alleanza delle cooperative italiane Lombardie, nata dall'unione con Legacoop e Agci.

**CHIARO** il titolo delle assise, «Percorsi incrociati nella cooperazione bresciana». Le risorse «non mancano, sono soltanto disperse e frammentate, perciò deboli per creare valore e mutamento. Oggi i problemi sono complessi, vanno date risposte complete», spiega il vicepresidente di Confcooperative Brescia, Valerio Luterotti, affiancato dal direttore Federico Gorini. Un esempio di «riconversione» e di lavoro in «pool» emerge guardando all'edilizia, il comparto più in crisi. Se non si costruisce e non si

vendono abitazioni, se la necessità è quella di canoni calmerati, l'impostazione tradizionale delle cooperative non regge più. Ecco, allora, farsi largo un nuovo modello per soddisfare le esigenze: un esempio è rappresentato da «Immobiliare sociale bresciana» (Isb), impegnata nell'housing, che si propone per gestire gli immobili di enti e realtà del territorio (come ad esempio delle Acll), per offrire un tetto a chi non può far fronte ai prezzi di mercato. Al momento sono già 160 gli alloggi, in città e hinterland messi a disposizione dei nuclei familiari individuati, ma l'idea è di ampliare l'intervento coinvolgendo anche i privati.

**LO STESSO** schema potrebbe trovare applicazione in campo socio-sanitario, coinvolgendo oltre alle cooperative interessate, le farmacie, i medici di base, le strutture assistenziali, «creando un abbraccio tra fornitori, fruitori e Amministrazione pubblica. E facendo in modo che i cittadini si organizzino, diventino soci nell'ambito del servizio. Nel nome del mutualismo, domanda e offerta non si contrappongono, anzi si evitano speculazioni, si controllano la qualità e i risul-



Da sinistra Federico Gorini, Marco Menni e Valerio Luterotti. FOTOLIVE/Contrasto

tati», spiega Menni. Il presidente è consapevole che il traguardo non è facile, unire i particolarismi è dura, «anche perché mancano figure carismatiche». Ma la «rivoluzione» è dietro l'angolo, come testimoniano dalla necessità di fare rete tra le «centrali» della cooperazione, tradotta nella nascita dell'Alleanza fra tre sigle, storicamente contrapposte: a livello nazionale e lombardo è già cosa fatta; in ambito provinciale rimane incerta, perché non definito è il confine amministrativo di riferimento. A Brescia Concooperative rappresenta il 70% circa del settore,

con 570 associate (comprese le Bsc), oltre 125 mila soci e 17.700 occupati.

**GLI ULTIMI** anni, particolarmente difficili, vedono emergere, anche per effetto delle perdite, la necessità per diverse realtà di intaccare il patrimonio per proseguire l'attività «e non licenziare»: le più colpite sono quelle dell'abitare e della produzione lavoro; bene, invece, le aziende dei settori sanitario, agricolo e lattiero caseario, in tenuta quelle di consumo e di solidarietà sociale (le più numerose: 279). ●

di ENZO ZANONERI/STY



# Dal privato sociale 90 case in affitto

Felchilcher (Immobiliare sociale bresciana): «A disposizione gli alloggi che erano destinati alla vendita, anche con il vecchio strumento della locazione a riscatto»

■ Appartamenti in affitto cercano giovani coppie o persone in difficoltà disposte ad abitare. Sono novità, per la precisione, le «case» a disposizione di chi ha bisogno di una casa sia in affitto e basta, sia in «affitto a riscatto», una modalità in passato già sperimentata con successo nel nostro Paese. Sono novità, per l'esattezza, le unità abitative disponibili tra città e provincia che Immobiliare sociale bresciana, consorzio di cooperative sociali interlocutore di Confcooperative per la gestione del patrimonio immobiliare intende affittare con la possibilità di far ricorso alle due differenti modalità.

«È un passo ormai necessario, a fronte del fatto che anche l'edilizia convenzionata ha un mercato di vendita fermo», spiega il presidente di Isb, Giuseppe Felchilcher. Il patrimonio immobiliare che abbiamo e che non è destinato all'«housing sociale» alla vendita, non può più attendere che il mercato di nuova. Lasciato così, è costoso e si deteriora a fronte, ricordiamolo, di persone che hanno bisogno di un alloggio e di un numero di strati in costante aumento».

Per ora si tratta di una sperimentazione. Ma non è escluso che la modalità possa diventare un «modus operandi»: affitto e non vendita, con canoni calmerati trattandosi di edilizia convenzionata. «Vogliamo provare a sperimentare, ma sarebbe necessario un tavolo di confronto con gli Enti pubblici per esaminare le segnalazioni

delle persone o delle famiglie che hanno bisogno di una casa sia per una soluzione temporanea sia definitiva» aggiunge Felchilcher.

Che, al proposito, ha delle idee molto chiare: «Non vorremmo che il confronto con i Comuni si indirizzasse su una strada a senso unico che porta all'assegnazione di alloggi solo a persone con grave disagio sociale. Se l'Ente pubblico invia in una zona solo persone con problemi, è inevitabile che crea un quartiere problematico: è il mix abitativo che salva la convivenza e la vicinanza. Lo stesso», continua Felchilcher - vale per la questione

ne degli sfratti: l'ente pubblico non può pensare di risolvere il problema garantendo sei mesi di affitto a chi dà una casa alla persona o alla famiglia sfruttata. Dagli amministratori ci si attende un ruolo politico, non di pompieri per questo credo che il confronto sia la strada da seguire. Credo anche che la presenza di quartieri o di interi palazzi con grave disagio - vedasi la torre Tintoretto di san Polo come esempio - non possa essere superata solo con interventi di tipo urbanistico, ma con la convivenza di più persone, delle quali le disagiate sono solo una parte».

L'Immobiliare sociale bresciana è proprietaria di 150 appartamenti, che si trovano soprattutto in città, destinati all'«housing sociale». In aggiunta, sta integrando il patrimonio legato al mondo di Confcooperative che è rappresentato, appunto, dai 90 appartamenti per i quali la società cooperativa sta concreta-



«Housing sociale» al Carmine. In alto, l'inaugurazione di ieri in via Diaz

mente pensando al cambio di destinazione d'uso, dunque non solo vendita ma anche affitto.

Non si tratta di una resa, ma di un cambio di passo che tiene conto della realtà. Continuando, parallelamente, a sviluppare l'«housing sociale» (edilizia sociale), modello che solo in città ha permesso ad Isb di realizzare una serie di interventi - tra questi, citiamo la realtà di via Milano e quella del Carmine - che

tengono conto delle diverse esigenze di coloro che hanno bisogno di un tetto sopra la testa.

La risposta che viene data ad una povertà dai molti volti tiene conto dei bisogni di coloro che non sono sufficientemente poveri per avere un aiuto pubblico che gli permetta di ottenere un alloggio, ma nemmeno ricca sufficienza per accedere al libero mercato.

**Anna Della Moretta**



Banca Etica, per l'abitare sostenibile

## IMMOBILIARE SOCIALE BRESCIANA | BRESCIA

### Casa e inclusione sociale

Immobiliare Sociale Bresciana (Isb) è un consorzio di cooperative sociali nato nel 2001 per favorire e facilitare la tensione allo sviluppo e all'innovazione nel campo immobiliare sociale, utilizzando il modello cooperativo.

La sua attività si muove in due direzioni: supportando le cooperative socie nell'espletamento dei loro servizi (tramite la realizzazione delle sedi e delle strutture necessarie a realizzare i servizi di natura sociale) da un lato, e realizzando o ristrutturando stabili da dedicare interamente a progetti di housing sociale, tramite una gestione diretta da parte del Consorzio.



L'obiettivo è quello di affrontare l'emergenza abitativa coniugando anche il supporto alle comunità locali. Sono due le direttrici che ispirano l'operato del Consorzio: da una parte l'approfondimento degli aspetti tecnici dei progetti immobiliari, inteso come gestione dei cantieri; dall'altra la gestione degli aspetti sociali intesi nell'accezione di *property management*, cioè di gestione delle relazioni e dei servizi ai clienti/inquilini.

Tra i progetti finanziati da Banca Etica, c'è il Polo Produttivo Sociale "Panta Rei", il primo progetto del Consorzio Immobiliare Sociale Bresciana. Realizzato a Brescia, in Via Buffalora, su un'area di circa 11.000 mq concessa in diritto di superficie per 60 anni dal Comune di Brescia. Tale progetto, iniziato nel 2002 e terminato nel 2005, ha visto la realizzazione delle sedi di 7 cooperative sociali di tipo B che operano nel bresciano e di 8 appartamenti destinati all'housing sociale.

Un altro progetto riuscito è il complesso di via Milano 59 a Brescia che comprende 16 appartamenti organizzati in una palazzina di 4 piani e 7 loft, situati in una depen-

dance del condominio. All'interno di 2 loft e al primo piano dello stabile si trovano servizi di pubblica utilità, tra cui 4 strutture poliambulatoriali gestite dalla cooperativa La Rete, un ambulatorio dentistico e uno di consulenza psicologica.

Il Complesso sociale polifunzionale Viale Duca degli Abruzzi (Brescia) è quella che si potrebbe chiamare "la casa di legno": costruito nel 2012 su 3 piani - di cui uno interrato - è stato realizzato interamente in legno, lasciato a vista sia all'interno che all'esterno. Un esempio di sostenibilità ambientale: l'intero complesso beneficia di una centrale a biomassa, di pozzi geotermici, pannelli solari e sistemi di controllo dell'umidità e di ricircolo dell'aria. Tutte le abitazioni sono disposte attorno a una piazza centrale condominiale e sono collegate tra loro da ballatoi. All'interno della struttura che ospita le sedi, gli uffici e i servizi di altre 4 cooperative sociali c'è anche una sala polivalente di circa 50 mq, che ospita una biblioteca e videoteca oltre a uno spazio per riunioni a disposizione degli abitanti del distretto.

[www.isbonlus.it](http://www.isbonlus.it)





# 2015

*Dai primi mesi del 2015, in risposta all'emergenza migranti che ha investito l'intero territorio nazionale, l'immobiliare sta destinando alloggi e servizi all'accoglienza di **cittadini stranieri richiedenti protezione internazionale** attraverso un progetto integrato dall'espletamento dei servizi correlati all'abitazione, secondo quanto richiesto dagli standard previsti dallo SPRAR (Sistema Protezione Richiedenti Asilo Rifugiati). Nel giugno 2015 Isb ha vinto il bando prefettizio, diventando ente accreditato alla micro accoglienza sul territorio provinciale.*

*Con la parte finale dell'anno sta trovando spazio l'idea di un nuovo modo di fare distretto sociale, in un contesto agricolo alle porte della città. Le forme di vita sociale, miranti all'inclusione, comprenderanno appartamenti, ostelli, poliambulatori, bistrot e zone di orti solidali e luoghi dove stare a contatto con la natura.*

# «L'obiettivo prima casa è ormai raggiunto La nuova sfida è sull'immobiliare sociale»

Marco Menni: «Le prime esperienze funzionano bene, ma servono meno tasse»

L'intervista

di Roberto Giullietti

Un presente dove si conosce quasi tutto della crisi che ha colpito ormai da anni l'edilizia bresciana. Ma un futuro ancora da costruire.

A parlare sono i numeri che dicono come l'80% del bresciano siano già proprietari di una casa; che gli sfratti per morosità incolpevole sono in costante aumento e sul mercato abbandonano gli immobili invenduti o sfitti.

Se si aggiungono le difficoltà ad accedere ai mutui, calate ma comunque ancora presenti, la situazione del settore ha contorni definiti.

Con questo scenario si sono dovute confrontare anche le cooperative edili che stanno affrontando un periodo di grande trasformazione e per il loro futuro puntano alla riconversione del sistema, all'housing sociale.

A trattergliare i contorni di questa fase complessa e delicata è il presidente di Confcooperative, Marco Menni.



Confcooperative Marco Menni è presidente dell'associazione di categoria

La carenza di regole  
Non esiste normativa  
sulle cooperative sociali  
per la casa

La fiscalità  
Tra costi, tasse e gestione  
non riusciamo a proporre  
affitti sostenibili da tutti

«L'esperienza nata nel dopoguerra con la necessità di costruire la prima casa credo si possa considerare conclusa. Oggi nelle cooperative edili è la base sociale a scarseggiare e le offerte del mercato immobiliare soddisfano già le attuali esigenze abitative. Un meccanismo che quindi non regge più. A mancare, invece, sono le risposte alle nuove necessità, ai nuovi bisogni».

**Può farci un esempio?**  
«Una crisi economica così lunga ha avuto ripercussioni pesanti anche sul sistema casa che si è tradotto in un blocco di nuove costruzioni, in una crescita importante delle morosità e degli sfratti dovuta alla mancanza o alla perdita del lavoro magari del capofamiglia. Si è quindi creata un'emergenza sociale alla quale è difficile dare una risposta, ma noi ci stiamo provando ed è questa la nostra sfida».

**Come? Cosa state facendo?**

«Con l'immobiliare sociale

bresciana, ad esempio, stiamo gestendo centocinquanta alloggi che proponiamo ad affitti calmierati. Il nostro obiettivo è quello di diventare un soggetto aggregativo di altre realtà, le Acil: sono un esempio, che mettono a disposizione il loro patrimonio immobiliare magari poco utilizzato».

**Avete progetti o esperienze già realizzate?**  
«Sì, ad esempio gli appartamenti condivisi tra madri con figli o tra padri separati che stanno funzionando bene».

**Quali sono le difficoltà che state incontrando in questa riconversione?**

«La fiscalità sulla casa e la sostenibilità finanziaria per progetti di questo tipo sono le principali. Tra costi di ristrutturazioni, tasse troppo alte e un minimo di costi di gestione si crea un mix che non ci consente di proporre affitti davvero sostenibili da persone in difficoltà».

**Quali le risposte che chiede**

**per superare i problemi e trovare le soluzioni?**

«Avere chiarezza. Non esiste una normativa sulle cooperative sociali per la casa. Esistono vincoli per gli affitti calmierati e spesso le abitazioni vengono considerate come seconde case con una tassazione elevata. Si potrebbe invece pensare, come già avviene in Francia, a convenzioni tra il privato sociale e lo Stato, ad una detassazione se si hanno determinati requisiti o se si risponde ad un bisogno essenziale come quello di una casa».

**Chiedete finanziamenti, contributi, fondi?**

«Niente di tutto questo, anche se potrebbero essere utili. Quello che invece chiediamo è che si creino le condizioni affinché il problema abitativo possa trovare una soluzione positiva, che le cooperative possano continuare a dare risposte positive ai bisogni della collettività».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## 200 posti letto in più per accogliere i profughi

La mappa dell'accoglienza bresciana è stata pubblicata ieri sul sito della Prefettura di Brescia. Rispetto al quanto previsto dal bando di palazzo Broletto ci sono 200 posti in più.



Erano 650 i posti previsti dal bando emanato a fine aprile dalla Prefettura, per un totale di 4 milioni e 868 mila, ma il bresciano ha risposto con 853 disponibilità, oltre 200 in più rispetto a quanto richiesto. Un'eccedenza che non andrà sprecata. Le presenze continuano, infatti, ad aumentare. Dopo i 30 arrivi di venerdì, il Pampuri, struttura che si occupa della prima ospitalità, è già oltre il limite di capienza, dando "asilo" a 676 rifugiati.

**Nella mappa** dell'accoglienza bresciana figurano cascine, appartamenti, comunità e alberghi. Sono proprio questi ultimi ad offrire il maggior numero di posti. La fotografia delle strutture che

accoglieranno i profughi non è molto dissimile a quella esistente. Si registrano due nuove sigle del terzo settore: Tempo Libero cooperativa sociale onlus, con otto posti, e la Fondazione padre Marcolini, con venti posti. Da segnalare anche l'Immobiliare sociale bresciana che ha messo a disposizione 5 appartamenti tra Brescia, Cazzago e Nave (37 posti). A Brescia il tetto è di 300 posti, divisi tra il Pampuri e gli alberghi Milano, Solferino, Mille Miglia, Astron.

I **sindaci** dei comuni scelti per l'accoglienza, che scendono da 54 a 48, sono stati tutti avvisati dalla prefettura, assicurano da palazzo Broletto. Al primo posto della graduatoria c'è la Adl Zavidovici onlus, che alle spalle ha l'esperienza decennale dello Sprar, altro progetto statale per i migranti. Adl, oltre all'ospitalità, propone corsi di alfabetizzazione, sostegno psicologico, tirocini formativi e borse lavoro, e si è impegnata ad andare a prendere gli assistiti con i propri mezzi. Anche agli alberghi è stato chiesto di stipulare convenzioni con associazioni del terzo settore per favorire l'inserimento dei profughi.

Redazione

# Profughi, disponibili 853 posti

**Brescia** Pubblicata dalla Prefettura la graduatoria dei 27 enti gestori bresciani pronti all'accoglienza dei richiedenti asilo. Cresce il numero degli alloggi, ma diminuisce quello dei Comuni interessati

di integrazione dei profughi, dall'altro le strutture alberghiere che puntano a mettere a reddito camere vuote.

«Il modello dell'accoglienza diffusa - sottolineano gli operatori del Terzo settore - è quello che non pesa sul territorio perché non concentra le presenze ed è compatibile con la possibilità di lavori socialmente utili».

A PAGINA 2-3

**BRESCIA.** L'offerta di 853 posti letto a fronte di una richiesta di 650, mentre il numero dei Comuni bresciani interessati scende da 54 a 48. Sono i numeri del «Bando accoglienza 2015» per i richiedenti asilo pubblicato dalla Prefettura di Brescia. Due i filoni lungo i quali si sviluppa l'offerta di posti: da un lato le onlus, che si impegnano anche in progetti

## 127 GESTORI BRESCIANI

La graduatoria	N° posti complessivi resi disponibili	N° posti complessivi resi disponibili
Adl Zavidovici Onlus	15	8
Tempo Libero Soc. Coop. Soc. Onlus	8	25
Tenda Cons. Coop. Soc. S.C.S.	12	12
Immobiliare Sociale Bresciana	37	8
Puerto Escondido	24	25
Il Mosalco Soc. Coop. Soc. Onlus	16	50
Comune di Gardone Val Trompia	5	87
K-Pax Soc. Cooperativa	50	24
Com. Fraternalità Soc. Coop. Soc. Onlus	20	59
Gerri Srl	86	18
Cascina Clarabella Soc. Coop. Soc. Onlus	36	18
Sveta So. Ge. Srl	88	20
La Rete Soc. Coop. Soc. Onlus	11	21
Asilo Notturno Pampauri Onlus	70	
Fondazione Museke Onlus		8
Concordia Soc. Coop. Soc. Onlus		25
Centro Accoglienza e Ascolto Caritas		12
Laghi Cons. Coop. Soc.		8
Albergo Cave Ristorante		25
Siral - Vezzola Vittorio & C. Sas		50
Astron Srl		87
Albergo Tre Lampioni		24
Ristorante Boschetti Srl		59
La Sorgente Sas		18
Bellieri Irls		18
Fondazione Padre Marcolini		20
Fondazione Maggi		21

FONTE: Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Brescia.

info.gnb



# Bando profughi: più posti letto ma meno Comuni coinvolti

## Publicata dalla Prefettura la graduatoria degli enti interessati ad ospitare i richiedenti asilo

Giuliana Mosconi

BRESCIA. La città fa la parte del leone, tra strutture del terzo settore e alberghi, con 289 disponibilità. Ma la provincia ben si difende, sia nei piccoli centri che in quelli maggiori come Montichiari. Due filoni sui quali si sviluppa l'offerta: da un lato la micro accoglienza diffusa, che prova a inserire piccole comunità di richieden-

ti asilo in più paesi, per favorire l'integrazione e l'accettazione da parte dei residenti. Dall'altro le strutture alberghiere, che candidano posti letto a decine per riempire camere che, in origine, sarebbero da destinare a turisti e clientela business.

**Le 27 strutture.** La Prefettura, dopo un lungo iter amministrativo, ha pubblicato ieri la graduatoria delle 27 strutture che hanno partecipato al «Bando accoglienza 2015», che met-

teva «in palio» 650 posti in convenzione a 35 euro al giorno. Il Bresciano ha risposto con una voce da 853 disponibilità, oltre duecento in più di quelli richiesti dal bando, esigenza calcolata sulla base delle necessità di accoglienza dello scorso mese di marzo. Non ci sono grosse novità tra i soggetti che si sono proposti: vengono riconfermate tutte le realtà già ospitanti, con due «new entry» nel terzo settore: la cooperativa Tempo libero e la fondazione padre Marcolini di Brescia. Da segnalare poi l'immobiliare sociale bresciana, con cinque appartamenti tra Brescia, Cazzago e Nave per 37 posti.

**Chi fa da sé.** Calano i paesi dove i richiedenti asilo troveranno riparo, che oggi sono 48 mentre finora erano stati 54. L'unico Comune che «fa da sé» è Gardone Valtrompia, che

conferma il suo alloggio da cinque posti. Sul fronte degli alberghi, alcune strutture hanno aumentato non poco la capacità offerta e gruppi già attivi nell'accoglienza che hanno aperto nuove porte. In particolare, la Gerri srl, che in città gestisce l'Hotel Milano (40 posti) aggiunge alla struttura già operativa a Suizzano (16) un albergo a Borno per 30 posti letto. In graduatoria c'è pure il ristorante Boschetti di Montichiari, che aumenta l'offerta sino a 59, mentre si confermano grossi poli dell'accoglienza il Niga di Azzano (40) e l'Astron srl (87 posti complessivi) tra l'albergo Astron e Solferino in città e la depanance di Gavardo. L'Asilo Pampuri mantiene infine il suo impe-

**Presenti in 650, fino a fine anno un bilancio da 5 milioni**



BRESCIA. Quasi tutte le 27 strutture hanno richiesto i 35 euro giornalieri messi a disposizione dal bando della prefettura. In pochissimi sono scesi di qualche euro. Da qui a fine anno nel Bresciano arriveranno quasi 5 milioni di euro (per l'esattezza 4 milioni e 868 mila più Iva se dovuta) per accogliere 650 persone. Cifre forse destinate a salire, magari con nuove convenzioni da stipulare tra la prefettura e la realtà della parte bassa della graduatoria - visto che già oggi nel Bresciano si calcolano circa 670 profughi.

gno con 70 posti, anche se molto spesso le braccia si allargano a ospitare anche cento persone e oltre.

**Il Terzo settore.** «Viene premiata la nostra micro accoglienza diffusa - dice Margherita Rocco, portavoce del Terzo settore -

Il lavoro quotidiano e professionale del nostro mondo, tra cooperative, fondazioni e consorzi che operano con serietà. Non si fa business con questo modello, perché i piccoli numeri della micro accoglienza non consentono certo di fare guadagni».

Nel frattempo tra città e province continuano gli arrivi: l'altro giorno sono state accolte in due tranches trenta perso-

ne. //

**I paesi interessati scendono da 54 a 48, offerta di accoglienza per 853 persone**

Il tempo libero e la fondazione padre Marcolini di Brescia. Da segnalare poi l'immobiliare sociale bresciana, con cinque appartamenti tra Brescia, Cazzago e Nave per 37 posti.

**Presenti in 650, fino a fine anno un bilancio da 5 milioni**



BRESCIA. Quasi tutte le 27 strutture hanno richiesto i 35 euro giornalieri messi a disposizione dal bando della prefettura. In pochissimi sono scesi di qualche euro. Da qui a fine anno nel Bresciano arriveranno quasi 5 milioni di euro (per l'esattezza 4 milioni e 868 mila più Iva se dovuta) per accogliere 650 persone. Cifre forse destinate a salire, magari con nuove convenzioni da stipulare tra la prefettura e la realtà della parte bassa della graduatoria - visto che già oggi nel Bresciano si calcolano circa 670 profughi.

teva «in palio» 650 posti in convenzione a 35 euro al giorno. Il Bresciano ha risposto con una voce da 853 disponibilità, oltre duecento in più di quelli richiesti dal bando, esigenza calcolata sulla base delle necessità di accoglienza dello scorso mese di marzo. Non ci sono grosse novità tra i soggetti che si sono proposti: vengono riconfermate tutte le realtà già ospitanti, con due «new entry» nel terzo settore: la cooperativa Tempo libero e la fondazione padre Marcolini di Brescia. Da segnalare poi l'immobiliare sociale bresciana, con cinque appartamenti tra Brescia, Cazzago e Nave per 37 posti.

**Chi fa da sé.** Calano i paesi dove i richiedenti asilo troveranno riparo, che oggi sono 48 mentre finora erano stati 54. L'unico Comune che «fa da sé» è Gardone Valtrompia, che

## Publicata dalla Prefettura la graduatoria degli enti interessati ad ospitare i richiedenti asilo

Giuliana Mosconi

BRESCIA. La città fa la parte del leone, tra strutture del terzo settore e alberghi, con 289 disponibilità. Ma la provincia ben si difende, sia nei piccoli centri che in quelli maggiori come Montichiari. Due filoni sui quali si sviluppa l'offerta: da un lato la micro accoglienza diffusa, che prova a inserire piccole comunità di richieden-

ti asilo in più paesi, per favorire l'integrazione e l'accettazione da parte dei residenti. Dall'altro le strutture alberghiere, che candidano posti letto a decine per riempire camere che, in origine, sarebbero da destinare a turisti e clientela business.

**Le 27 strutture.** La Prefettura, dopo un lungo iter amministrativo, ha pubblicato ieri la graduatoria delle 27 strutture che hanno partecipato al «Bando accoglienza 2015», che met-

# Accoglienza diffusa: le Acli rilanciano il patto di comunità

E l'Immobiliare sociale bresciana offre 15 alloggi  
Il presidente: «Bisogna evitare fratture col territorio»

Se la tendopoli è una strada obbligata, di emergenza, non significa che la micro-accoglienza sia arrivata al capolinea. «Rimane la strada maestra» sostiene Roberto Rossini delle Acli.

Il presidente dell'associazione cattolica è convinto che, in piccoli gruppi, i profughi possano meglio integrarsi e interagire col territorio. I lavori socialmente utili sono un percorso che aiuta a restituire l'ospitalità, ma per metterlo in pratica c'è bisogno di personale che segua i richiedenti asilo.

E per questo che le Acli hanno lanciato l'idea di un patto di comunità. Che coinvolga amministrazioni, parrocchie, Ca-

ritas, associazioni: «se ogni comunità fa la sua parte — sostengono — si crea un patto sociale che garantisce tutela dell'ordine pubblico e la possibilità di gestire una situazione che è per sua natura drammatica». Invece le grandi concentrazioni, oltre ad amplificare l'effetto «invasione» paventato da alcuni partiti politici, finirebbero per acuire le tensioni.

«E invece — sostiene Giuseppe Felchilcher — bisogna evitare fratture col territorio». Il presidente dell'Immobiliare sociale bresciana (Isb) ha infatti sposato l'idea della micro-accoglienza: in 15 alloggi di proprietà il consorzio di cooperative sociali ospita 37 richiedenti

asilo. Due, massimo quattro persone per appartamento.

«La nostra filosofia — riflette Felchilcher — mira ad evitare che si creino ghetti». Bisogna provare a costruire un dialogo, con il territorio. E per farlo non basta avere degli appartamenti.

«Certo, il primo requisito è che siano abitazioni dignitose e pulite». Secondo il presidente sarebbe però sbagliato inventare una corsa al mero affitto: «Il migrante non è un business. E non deve diventarlo», dice chiaro Felchilcher. Che accoglie dia invece «lavoro» e «sviluppi sociali» sul territorio è positivo.

L'esempio? Per seguire i migranti la stessa Immobiliare so-

ciale ha assunto sei giovani italiani, tutti laureati, di età compresa tra 25 e 30 anni. Si è innescato un circuito virtuoso, a dimostrazione che accogliere non è banale.

Se poi il bando della Prefettura richiede corsi di alfabetizzazione e assistenza sociale, è chiaro che coinvolgere le comunità del territorio diventa cruciale. Dialogando con associazioni, parrocchie e comuni, l'Immobiliare ha trovato un'insegnante che dà lezioni di italiano, a Bormato. Lo stesso paese dove, in una cascina, vivono 7 migranti. Altri 6 sono ospiti in appartamenti che si trovano a Nave, con i profughi che affiancano il comune in piccole attività.

«Non si vuole rubare il lavoro a nessuno — precisa Roberto Rossini — ma aprire un dialogo». Certo, alcuni problemi, come la casa, sono gli stessi degli italiani. Ma se la provincia «scoppia di alloggi vuoti, dare un posto ai profughi — sostiene il presidente delle Acli — sarebbe un modo per dare un senso a quei luoghi sfitti». Tra spinosi contratti Asl e specifici dei contratti di locazione, sono diverse le amministrazioni che avanzano difficoltà. Come fare? «Con la volontà politica — risponde Rossini — cambierebbe tutto».

**Matteo Trebeschi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I nodi

● **Nuovi arrivi**  
Sono 270 i richiedenti asilo nell'hub di Bresso e in attesa di essere sistemati nella nostra provincia. Non esistono più disponibilità e nonostante un nuovo bando per la manifestazione di interesse non ci saranno posti per tutti.



## *Il Direttore*

Cogliamo l'occasione per ringraziare tutti coloro che con donazioni e con la propria opera hanno contribuito a realizzare i progetti del nostro Consorzio di Cooperative Sociali.

Un ringraziamento particolare alla Fondazione Cariplo e alla Fondazione Comunità Bresciana perché hanno creduto nel nostro lavoro e contribuito con le loro erogazioni.

Grafica ed impaginazione a cura di Raggi Flavia  
Finito di stampare nel novembre 2015 da CDS GRAPHICA SRL

**IMMOBILIARE SOCIALE BRESCIANA**

Società Cooperativa Sociale

Sede legale: Via Vittorio Emanuele II n. 72- 25124 Brescia

C.F. e P.IVA 02245610981

030/2319140, e-mail: [info@isbonlus.it](mailto:info@isbonlus.it)