

notiziario della

FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E PESCIA

Spedizione in
abb. post.- 70%.
Filiale di Firenze

SOCIETÀ&TERRITORIO

n. 38 Giugno/Dicembre 2014



IN QUESTO NUMERO:

- ▶ editoriale
- ▶ speciale emergenza abitativa



FONDAZIONE
CASSA DI RISPARMIO
DI PISTOIA E PESCIA

editoriale

Per affrontare il tema dell'emergenza abitativa su queste pagine abbiamo preferito attendere la parte finale del 2014, in modo che fossero almeno avviati, se non giunti a compimento, alcuni dei numerosi progetti con i quali abbiamo cercato di dare concretezza alla nostra azione in materia. Si tratta di una data apparentemente tardiva, che però non deve trarre in inganno. In effetti abbiamo cominciato ad occuparci del tema, con i nostri primi provvedimenti, già sei anni fa, quando la crisi economica tuttora in atto non era ancora entrata nella sua fase matura; e tuttavia, quando ormai quasi nessuno più si ostinava a negarla. Già per tempo i nostri "sensori" sul territorio, per quanto empirici e disorganici, avevano captato il problema, per cui ci eravamo messi all'opera per attrezzarci al meglio, a partire dall'adeguamento degli strumenti normativi e dalla predisposizione di quelli economici; consapevoli che si trattava di una platea troppo vasta perché riuscissimo a incidere significativamente, ma con la volontà di cercare di dare almeno quelle risposte che le nostre forze, i nostri strumenti e le nostre competenze sarebbero state in grado di fornire.

Nel corso del 2008 la riflessione al riguardo era acquisita, e si basava su alcune convinzioni che derivavano dai rapporti con la realtà quotidiana. Era già evidente la crisi del tessuto produttivo, che faceva emergere con forza una serie di nuovi bisogni; o meglio, non si trattava affatto di nuovi bisogni, ma le difficoltà del vivere quotidiano cominciavano a interessare fasce di popolazione che, fino a poco tempo prima, nessuno avrebbe immaginato di vedere coinvolte in questo processo. L'altra evidenza riguardava le mancate risposte. La profonda crisi del *Welfare* (almeno quello come l'hanno cono-

sciuto le generazioni del secondo dopoguerra), unita alle costanti restrizioni cui veniva sottoposta la finanza locale, creava già allora una miscela esplosiva, che rendeva drammatica da subito la condizione di una serie crescente di nuclei familiari. Il risultato, dal nostro osservatorio, non poteva che essere rappresentato da una pressione sempre maggiore affinché entrassimo in campo con interventi di natura *sostitutiva*, che erano pertanto fuori dalla logica e dalle regole che la vita quasi ventennale (all'epoca) delle Fondazioni di origine bancaria si erano date fino dalla loro costituzione. Uno dei criteri fondativi del nostro operare, infatti, è sempre stato quello della sussidiarietà: intervenire per agevolare o accelerare i processi, lasciando però a ciascun ente a questo deputato l'assolvimento dei compiti d'istituto.

A queste difficoltà oggettive se ne aggiungeva una ulteriore, di non piccolo conto, costituita dalla carenza di strumenti di informazione adeguati attraverso i quali costruire l'azione. La nostra conoscenza dei problemi (ma non solo la nostra) era del tutto empirica, basata sull'esperienza diretta o indiretta, sul fare parte del tessuto sociale: da un lato in quanto Fondazione e dall'altro in quanto privati cittadini. Mancava però una ricognizione sistematica dei bisogni, della loro natura, distribuzione, dimensione: talvolta perfino della loro effettiva emersione.

Nonostante questo, l'urgenza di fornire risposte era assolutamente chiara.

La storia della Fondazione non partiva certo da zero in materia. Il costante sostegno alle associazioni del volontariato, le risposte che riuscivamo a dare con la pubblicazione del bando annuale, gli interventi di assistenza e beneficenza diffusi sul territorio facevano già parte di un agire ordinario che andava nella direzione richiesta. Non solo. All'epoca avevamo da poco dato vita ad un progetto che riteniamo ancora oggi essenziale e di rilievo assoluto, quello del microcredito. Originale nella sua formulazione, coerente con gli scopi perseguiti, inclusivo nella sua articolazione, esso rappresenta uno strumento che abbiamo condiviso fino dall'origine con la Fondazione "Un raggio di luce Onlus" di cui andiamo tuttora fieri. L'attività di questi anni è una dimostrazione che la formula individuata era azzeccata: nel tempo siamo riusciti ad attivare centinaia di "pratiche", con una percentuale di insolvenze del tutto fisiologica e sopportabile, riuscendo a coinvolgere direttamente buona parte degli istituti di credito che operano sul territorio. Un gesto

In copertina:
Sergio Beragnoli, *N. 3*, s.d.
Collezione Fondazione Caript
Sotto:
Sigfrido Bartolini,
Casale, 1984.
Collezione Fondazione Caript



concreto, uno dei numerosi gesti concreti che siamo riusciti a operare.

Non partivamo da zero, quindi; ma quanto fatto fino ad allora, rispetto alla mutazione poco meno che copernicana dei bisogni, equivaleva al classico secchiello adoperato per svuotare il mare. C'era bisogno d'altro, e altro abbiamo cercato di fare. Abbiamo quasi ribaltato il tavolo, almeno sotto due profili: modificando in modo sensibile lo spettro degli interventi e stabilendo di diventare protagonisti diretti con prevalenza di progetti propri.

Per il primo aspetto: una volta maturata la riflessione che c'era necessità – a fronte della nuova situazione – di modificare in modo sensibile le modalità operative, si è provveduto alle valutazioni che ne conseguivano. Si è data continuità a quegli aspetti che per giudizio condiviso venivano considerati appropriati e irrinunciabili, vale a dire i criteri ed i metodi che storicamente adottiamo per le scelte (primo tra gli altri quello della trasparenza); si è invece andati incontro ad un cambiamento nei contenuti, adeguandoli alla situazione che avevamo di fronte.

Quanto al secondo profilo, era giunta a compimento la stagione del puro sostegno ai progetti di terzi. Il criterio prevalente della sussidiarietà aveva relegato fino a quel momento il ruolo della Fondazione a quello di chi interveniva in seconda battuta, limitandosi alla selezione dei soggetti e dei progetti da sostenere, ma senza una propria libera iniziativa, da protagonista del territorio in prima persona. Pur senza venire meno a quel principio, e quindi continuando sulla strada del sostegno ai progetti di terzi, si è allora stabilito di accentuare programmaticamente un ruolo autonomo della Fondazione.

Il combinato disposto di questi due cambiamenti si chiamerà – come vedremo subito – *Social Housing*. Infatti la prima riflessione che abbiamo allora avviato in materia di nuovi bisogni, di fascia grigia, di area del disagio e dei restanti diversi modi di riferirsi al tema, teneva conto di due aspetti. Da una parte il fatto che ogni singolo bisogno (alimentare, sanitario, ambientale, economico, sociale ...) trova inevitabilmente la sua centralità o la sua ricaduta nel problema della casa; dall'altro la considerazione via via più convinta dell'iscrizione del diritto alla casa tra i diritti attuali di cittadinanza. Unendo tali riflessioni all'entità delle nostre risorse, che sono importanti ma ovviamente limitate, ci convincemmo dell'opportunità di concentrare i nostri sforzi proprio sul problema della casa, individuando in questo il nostro principale contributo per mitigare le sofferenze del territorio.

Nel Settembre 2008 è così arrivata la stesura del Documento Programmatico Triennale 2009-2011, approvato dal Consiglio generale nella seduta del 14 Ottobre. Oltre alle novità di impostazione cui già si è fatto cenno, quel bilancio si caratterizzava per una scelta precisa e decisa: nella determinazione, *ope legis*, dei settori rilevanti, ad arte, istruzione e volontariato si aggiungeva un quarto settore, defi-

nito "sviluppo locale ed edilizia popolare locale". Il tema della casa, per l'appunto. Tale scelta era ben lontana dal fermarsi al solo titolo: il Documento prevedeva accantonamenti nel triennio per diciassette milioni di euro, di cui a consuntivo risulteranno accantonati effettivamente "solo" tredici, implementati nel triennio successivo da ulteriori sei milioni. Una cifra imponente se rapportata al territorio, con la quale ci proponevamo – forse un po' troppo speranzosi – di riuscire a incidere in modo evidente, tempestivo e significativo. Ad oggi crediamo di avere fatto molto, e le pagine che seguono cercano di documentare proprio lo stato dell'arte in argomento. Lo abbiamo fatto operando su più fronti, con diverse modalità: costruendo ex-novo, acquistando e mettendo a disposizione alcuni appartamenti, fornendo aiuti economici a famiglie in difficoltà, a giovani coppie e in altro modo ancora. Tuttavia dobbiamo confessare che abbiamo realizzato – almeno fino a questo momento – molto meno di quanto sperassimo inizialmente. E ovviamente siamo riusciti a investire per adesso solo una parte dei cospicui accantonamenti. Noi ce l'abbiamo messa tutta e siamo ancora in tempo per portare a compimento tutto quello che ci eravamo prefissi, ma talvolta gli interlocutori, almeno dal nostro punto di vista, non sono risultati all'altezza della situazione e non ci hanno consentito di fare tutto quello che avremmo voluto e potuto fare. Giudicheranno i lettori se quanto realizzato o in corso di realizzazione corrisponde alle finalità alle quali ci eravamo ispirati: per farlo, sarà sufficiente scorrere le pagine che seguono, dove sono raccolti fatti, documenti, azioni e testimonianze.

A questa introduzione per necessità sintetica, ma tuttavia lunga e articolata, manca ancora un tassello, che non si può sottacere, ed è quello relativo alle informazioni che sono necessarie per predisporre gli interventi. Si è già fatto cenno al problema dell'assenza di una ricognizione preliminare che consentisse di guidare al meglio la linea degli interventi, per una migliore consapevolezza dell'operare. Così, dopo i primi rilevanti accantonamenti, che erano già in grado di consentirci azioni significative, abbiamo richiesto a una società specializzata, la SINLOC, la redazione di una messa a fuoco del territorio di riferimento, al fine di avere più chiaro quali potessero essere le migliori modalità di approccio per gli interventi da programmare. Tra la fine del 2011 e l'inizio dell'anno successivo viene definito l'incarico, teso a realizzare un piano di fattibilità capace di inquadrare il tema soprattutto dal punto di vista procedurale, tenendo conto della normativa di riferimento e del contesto immobiliare e socio-economico della provincia di Pistoia. Tale piano, concluso verso la fine del Maggio 2012, ha costituito il necessario punto di partenza per orientare le scelte e gli indirizzi nel settore.

cos'è il social housing in Italia

La questione abitativa in Italia ha acquisito, nel corso degli ultimi anni, un ruolo di primo piano. In un Paese come il nostro, tradizionalmente caratterizzato da un'incidenza della proprietà tra le più alte in Europa ma da un mercato degli affitti costoso e scarsamente dinamico, il protrarsi della crisi economico-finanziaria ed il conseguente impatto sul reddito disponibile delle famiglie hanno determinato un'attenzione crescente in relazione sia al bene casa, sia alla sostenibilità del modello di sviluppo sociale nel settore. Oggi, infatti, il problema dell'alloggio non interessa esclusivamente le fasce più deboli della popolazione ma riguarda un più ampio bacino di persone che, pur potendo fare affidamento su un reddito e su una condizione di relativa stabilità, ha significative difficoltà nell'accedere al mercato abitativo, sia con riferimento ai canoni d'affitto, sia in relazione alle rate di mutuo per un eventuale acquisto. Inoltre, la contrazione del reddito disponibile da un lato, l'emergere di nuove categorie sociali – con la crescita dell'incidenza di anziani, famiglie mononucleari, famiglie monogenitore, immigrati – dall'altro, determinano nuove richieste che necessiterebbero di un tempestivo adeguamento dell'offerta.

Di fronte alla necessità di predisporre una risposta ad un fenomeno che, emerso sotto forma di disagio, si è trasformato in un'emergenza, il "Piano Casa" del 2008 ed il "Piano nazionale di edilizia abitativa" del 2009 hanno rappresentato un punto di svolta, almeno in termini di approccio, incentivando il coinvolgimento di investitori privati in un'ottica di partenariato pubblico-privato volta alla realizzazione di alloggi sociali. Contemporaneamente, si è iniziata a delineare l'opzione del social housing.

Se le situazioni di più grave precarietà investono principalmente l'Edilizia Residenziale più propriamente di derivazione Pubblica (ERP), quelle di disagio interessano categorie sociali che, non rientrando nei canoni di povertà economica previsti per l'ERP, né essendo in grado di accedere alla casa a condizioni di mercato, possono trovare nel social housing attuato da soggetti privati come organizzazioni di utilità sociale, fondazioni, cooperative, ecc., uno degli strumenti di sostegno.

Non è facile definire il termine "social housing", perché il suo significato varia da un paese europeo all'altro. La definizione più comunemente accettata è quella generalista data dal Comitato Europeo per la promozione del diritto alla casa (Cechodas) che definisce l'housing sociale come l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché afflitte da problematiche particolari. In essa vengono quindi ricompresi sia gli interventi di "edilizia sussidiata" tipici dell'ERP che forme parallele di Edilizia Privata Sociale (EPS).

La declinazione italiana della definizione europea del social housing è assai più ristretta, in quanto si rivolge all'EPS e prevede i seguenti tre elementi:

- 1) focalizzazione su quella fascia di cittadini che sono disagiati in quanto impossibilitati a sostenere un affitto di mercato, ma che non lo sono al punto tale da poter accedere all'ERP (c.d. fascia grigia).*
- 2) interesse e impegno a combinare obiettivi sociali, economici ed ambientali.*
- 3) criterio di assegnazione dei fondi basato sull'assunzione che gli obiettivi delle politiche abitative siano realizzati in misura prevalente dal mercato, tramite la fissazione di un canone calmierato per gli affitti.*

Proprio in questa ottica, il Piano nazionale di edilizia abitativa prevede il coinvolgimento di capitali pubblici e privati per la realizzazione, con una particolare attenzione all'efficienza energetica e alla compatibilità ambientale, di abitazioni residenziali, principalmente rivolte a nuclei familiari in posizione di fragilità economico-sociale, attraverso la costruzione di nuove abitazioni o la valorizzazione dell'esistente.

Le Fondazioni di origine bancaria italiane sono state, fino ad oggi, i soggetti più attivi nella promozione e realizzazione dell'Edilizia Privata Sociale, spesso attuando significative sperimentazioni che hanno fatto da modello per la successiva legislazione nazionale e regionale. Esse operano attraverso molteplici strumenti (fondi immobiliari appositamente costituiti, società strumentali, interventi diretti, contributi ad iniziative di altri, ...) sia in totale autonomia che in collaborazione con altri soggetti portatori di risorse economiche e di valori etico-sociali.

la cittadella solidale

Il primo e più rilevante degli interventi predisposti è stato sicuramente quello in corso di realizzazione nell'area ex-Martino Bianchi, di proprietà dell'Arciconfraternita della Misericordia di Pistoia. L'area è collocata nella zona sud del capoluogo comunale, in prossimità della chiesa della Vergine. A suo tempo il Consiglio comunale ha approvato un intervento di recupero urbano che prevedeva la realizzazione di tre edifici, mutuamente collegati e con spazi ed impianti a comune, per totali 16.000 metri cubi di nuova edificazione, distribuiti su quattro piani fuori terra ed un piano interrato, oltre ad un nuovo collegamento stradale, parcheggi pubblici e privati, verde di uso pubblico ed altre opere di urbanizzazione.

L'intervento nasce con l'intento di mettere a disposizione un numero cospicuo di appartamenti, tutti a canone calmierato, per la cosiddetta "fascia grigia" della popolazione. Sulle ceneri di precedenti progetti non realizzati, si affianca al precedente un altro intento di grande rilievo sociale: quello di costruire non semplicemente degli alloggi, ma una "cittadella solidale", cioè un complesso dove una buona parte degli spazi siano destinati a funzioni comuni (una sorta di minimale cohousing). In questo caso, in particolare, sono previsti dal progetto appositi spazi commerciali, altri destinati a funzioni medico-assistenziali, altri ancora ad attività di volontariato sociale. Si tratta di una sezione della previsione progettuale di notevole rilievo, visto che si parla di oltre a 1.110 metri quadrati per servizi di interesse pubblico e piccole attività commerciali.

Il punto essenziale della realizzazione, tuttavia, rimane quello degli alloggi: 52 appartamenti a canone calmierato non risolvono certo il problema della casa, ma se rapportati alla dimensione di Pistoia rappresentano di sicuro un discreto contributo. La Fondazione ha sostenuto il progetto della Misericordia, che oltre alla proprietà dell'area aveva ottenuto un finanziamento regionale, con un investimento di ben 5 milioni di euro: si

tratta di un investimento patrimoniale con finalità sociali, che naturalmente non è a fondo perduto ma va a irrobustire il nostro patrimonio immobiliare. Infatti la Fondazione acquisirà per intero il maggiore dei tre fabbricati, costituito da 25 alloggi (con tipologie residenziali che variano dai bilocali ai quadrilocali), 4 unità immobiliari destinate ad altri usi poste al piano terra e 28 posti auto nell'interrato, per una superficie "convenzionale" totale di circa 2.900 metri quadrati. Gli altri due fabbricati del complesso resteranno in proprietà della Misericordia.

Nonostante alcuni inevitabili rallentamenti in corso d'opera, i lavori (progettati e diretti dagli arch. Alessio e Filippo Alessi di Campi Bisenzio e realizzati da Giusti Edilizia di Pistoia) stanno ormai volgendo al termine ed è prevista a breve la consegna degli alloggi: l'ipotesi attuale è infatti molto vicina, dal momento che si pensa possibile tale consegna entro la fine del primo trimestre del 2015.

Rendering del complesso immobiliare denominato "Cittadella Solidale", progettato e realizzato da Fondazione Caript e Misericordia di Pistoia.



L'intervento di Monsummano Terme

Il secondo progetto di *social housing* in ordine di importanza è quello realizzato a Monsummano Terme; si tratta di un nuovo edificio residenziale, composto da diciotto alloggi. Il fabbricato, attualmente in corso di ultimazione, si trova nell'area P.E.E.P. Candalla-Orzali, a poca distanza dal centro della cittadina termale. Nei pressi del fabbricato è stato recentemente realizzato un importante centro commerciale; inoltre, lungo il torrente Candalla, è stata ricavato ed attrezzato uno spazio verde che ha riqualificato l'intero comparto.

Si tratta del primo edificio realizzato nella provincia di Pistoia con struttura portante in legno, caratterizzato altresì da elevata qualità energetica. Soggetto attuatore è la cooperativa "Cooper casa"; progettista e direttore dei lavori l'architetto Alberto Santiloni di Pistoia.

Gli appartamenti, serviti da due vani scala-ascensore autonomi, sono suddivisi in tre tipologie:

- sei bilocali composti da un soggiorno con angolo cottura ed una sola camera, oltre un servizio igienico;

- sei trilocali sempre con soggiorno ed angolo cottura e due camere di cui una singola, oltre un servizio igienico;

- sei alloggi più grandi, formati da soggiorno con angolo cottura e tre camere di cui due singole oltre a due servizi igienici, oppure composti da soggiorno, una cucina e due camere doppie oltre a due servizi igienici.

Il fabbricato è dotato di logge/terrazzo a servizio della zona giorno. Al piano interrato sono presenti diciotto cantinette (una per alloggio) e dieci posti auto mentre i rimanenti otto saranno collocati all'esterno, coperti con tettoia.

Il corrispettivo di acquisto a carico della Fondazione è pari ad 1.700.000,00 oltre accessori.

La consegna degli alloggi, tutti destinati ad essere locati a canone calmierato a vantaggio della così detta "fascia grigia" dell'inquilinato, è prevista per la prima parte dell'anno 2015.

Come nel caso della Cittadella Solidale, anche per questa realizzazione è stato concesso al soggetto attuatore dell'intervento un importante contributo da parte della Regione Toscana a fronte del vincolo venticinquennale alla locazione a canone calmierato.

A fianco:
Stato attuale del cantiere
nell'area Candalla-Orzali
a Monsummano Terme,
Pistoia.
Sotto:
Prospetto ovest
dell'edificio in costruzione.



easy home

Offrire credito ai giovani per favorire l'accesso a mutui ipotecari e soddisfare il loro diritto alla casa e, al tempo stesso, contribuire al rilancio del mercato immobiliare e del settore delle costruzioni: questo l'obiettivo di *Easy Home*, il progetto nato da un'innovativa partnership tra Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia e Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia.

L'iniziativa, che mette a disposizione un plafond di quattro milioni di euro, si rivolge ai giovani under 40 residenti in provincia di Pistoia, non proprietari di altri immobili ad uso abitativo e con un reddito complessivo rilevato dall'indicatore Isee inferiore a 35.000 euro. I mutui oggetto dell'accordo dovranno essere espressamente finalizzati all'acquisto della prima casa e non avere importo superiore all'80% del valore dell'immobile, in ogni caso non superiore a 100.000 euro.

Le caratteristiche del finanziamento, che ha come riferimento il 'Mutuo Domus Variabile - Piano Base', prevedono che il mutuo abbia un piano di ammortamento di almeno quindici anni e sia finalizzato esclusivamente all'acquisto di immobili con finalità abitativa. Inoltre gli edifici non dovranno avere caratteristiche di lusso né dimensioni superiori ai 90 me-

tri quadrati.

Grazie a questo accordo la Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia erogherà finanziamenti per favorire il credito ai giovani, spesso occupati non stabilmente o con redditi familiari molto bassi, mentre la Fondazione contribuirà a rendere più sostenibile la rata del mutuo per i primi cinque anni di ammortamento, quando cioè il peso degli interessi è maggiore: la Fondazione infatti rimborserà la quota interessi di ciascuna rata regolarmente pagata, limitatamente alla parte derivante dall'applicazione del saggio nominale annuo superiore all'1,5% fino a un massimo del 6,5%.

L'accordo avrà effetto per i mutui ipotecari richiesti alla banca e da questa erogati fino al 30 giugno 2015.

Lisandro Rota,
Il trasloco, s.d.



sfratto? no, grazie!

Sfratto? No, grazie! è un progetto della Fondazione Caript rivolto alla prevenzione del disagio abitativo ed in particolar modo alle procedure di sfratto, che negli ultimi anni hanno sempre maggiormente interessato il territorio pistoiese, registrando un incremento dovuto almeno in parte alla persistenza della crisi economica e alle conseguenti ricadute negative sull'occupazione e sul reddito.

Il problema occupazionale, determinato dalla mancanza o dalla perdita di lavoro, è infatti la causa principale dell'impossibilità a provvedere all'affitto della casa: all'origine dell'iniziativa "Sfratto? No, grazie!", la volontà di prevenire un disagio sociale in crescita, generato dalla complessa e preoccupante crisi del mercato del lavoro.

Il progetto, gestito in collaborazione con la Caritas Diocesana di Pistoia, è stato lanciato nel luglio 2013 dalla Fondazione Caript con uno stanziamento complessivo di 100.000 euro, distribuiti nell'arco di 12 mesi. Durante questo periodo sono state presentate 128 domande, 71 delle quali accolte: i beneficiari hanno ricevuto un contributo per il pagamento del canone di locazione, che ha coperto il 50% delle spese per un massimo di due trimestri, allo scopo, ove possibile, di prevenire la procedura di sfratto.

Se nel primo semestre dell'iniziativa (luglio 2013 – gennaio 2014) la maggior parte delle richieste sono pervenute da giovani di nazionalità albanese, nel secondo semestre (gennaio –

luglio 2014) si è registrato un significativo incremento delle domande da parte di famiglie italiane. Inoltre, nel secondo semestre, il numero delle domande è quasi raddoppiato rispetto al precedente – passando da 47 ad 81 – mentre l'età media dei richiedenti si è attestata intorno a 40 anni, con un aumento degli over 50. Sebbene l'intervento non sia stato in tutti i casi risolutivo, la concessione del contributo ha aiutato alcuni soggetti a superare un momento di temporanea difficoltà dovuto alla mancanza di occupazione, evitando così la perdita della casa. I beneficiari hanno infatti riconosciuto la particolare importanza di questa iniziativa, anche rispetto ad altre forme di sostegno e assistenza sociale: quella dell'affitto è infatti una spesa fissa e inderogabile, sulla quale non si può incidere attraverso un adeguamento del proprio stile di vita.

Secondo dati del Ministero dell'Interno, anche Pistoia conferma il trend nazionale in materia di sfratti, con un sensibile aumento della procedure per morosità incolpevole: ben 589 quelle attuate nel corso dell'ultimo anno.



welcome!

La necessità di disporre di una abitazione costituisce ancora, per una parte della popolazione, uno dei problemi di maggior impatto sociale che purtroppo non ha trovato soluzione negli interventi ripetutamente messi in cantiere dagli enti pubblici ai diversi livelli ed anzi sta conoscendo un momento di particolare difficoltà, acuita, peraltro, dalla generale crisi economica in atto. Anche nella realtà pistoiese, la insufficiente risposta a tale necessità trova riscontro nel crescente fenomeno degli sfratti che costituisce motivo di grande apprensione in quanto colpisce le fasce sociali più deboli, persone e famiglie che vengono a trovarsi in situazioni di grave disagio abitativo.

Per offrire una risposta, necessariamente limitata e di carattere sperimentale, a questo annoso problema, La Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia ha dato vita al progetto "Welcome", gestito in collaborazione con la Caritas diocesana di Pistoia e la cooperativa pistoiese "Amicizia 2000".

In attuazione del progetto medesimo, l'ente ha recentemente acquistato e completamente arredato tre appartamenti posti a Pistoia, uno in via Valiani, l'altro in via Desideri, l'ultimo in via Vecchio Oliveto.



Interni di una delle unità abitative del Progetto Welcome.



Le tre unità abitative sono da subito disponibili per la consegna, per il periodo massimo di dieci mesi, in regime di comodato e quindi a titolo gratuito, ad altrettante famiglie che hanno perduto la disponibilità del loro alloggio a seguito di un provvedimento di sfratto e che non sono in grado di reperire, autonomamente, una nuova abitazione. Al termine del rapporto, gli appartamenti dovranno essere riconsegnati alla proprietaria che potrà così provvedere a metterli nuovamente a disposizione di altre fami-

glie che si troveranno in analoghe condizioni di difficoltà.

La Caritas supporterà la Fondazione per la individuazione delle situazioni di maggiore criticità ed inoltre si occuperà di aiutare la famiglia del beneficiario a recuperare le minime condizioni di autonomia per potere rilasciare l'alloggio al termine del rapporto; la cooperativa amicizia 2000 sarà l'ente gestore degli appartamenti.

nido

Il progetto *Nido* nasce dalla collaborazione fra la Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia, la Caritas della Diocesi di Pistoia e la Cooperativa Amicizia 2000, quale azione progettuale integrativa del progetto *Welcome*. L'integrazione si è resa necessaria tenuto conto del fatto che talora gli sfratti colpiscono nuclei familiari le cui condizioni economiche sono particolarmente fragili, magari perché appesantite da problematiche di tipo socio-sanitario assai acute.

Beneficeranno pertanto del progetto coloro che si troveranno in situazioni di disagio sociale ed economico particolarmente gravi,



nei casi in cui non è possibile accedere a nessun altro intervento di sostegno abitativo.

Il progetto, attualmente in fase di prima sperimentazione, prevede sostanzialmente, con il limite massimo di tre situazioni "difficili" che si potranno presentare, di rimborsare temporaneamente il canone di locazione relativo ad altrettanti alloggi appositamente reperiti in regime di locazione dalla cooperativa Amicizia 2000. L'importo del canone di locazione non dovrà però superare il tetto di 500,00 euro mensili.

La Caritas si occuperà di stipulare con il nucleo familiare prescelto un vero e proprio patto di collaborazione all'interno del quale sarà definito un percorso di aiuto, la durata dell'ospitalità (non superiore ad un anno), gli impegni assunti dai beneficiari.

La Caritas aiuterà la famiglia a pianificare la propria economia domestica, sostenendola nella ricerca attiva di un lavoro e nell'accompagnamento ai competenti servizi territoriali. La cooperativa si occuperà, anche in questo caso, della gestione degli alloggi e di tutti gli aspetti legali ed organizzativi connessi. Al momento, a Pistoia, una famiglia si trova accolta in un appartamento messo a disposizione nel contesto di questo progetto.

GLOSSARIO

Nel panorama dell'edilizia popolare è possibile individuare le seguenti categorie:

1) Edilizia sovvenzionata

Corrisponde all'edilizia residenziale pubblica realizzata direttamente dallo Stato e dalle Regioni con i Comuni o le Aziende territoriali per la casa (ex IACP), con mezzi finanziari pubblici. Essa è finalizzata alla locazione a canone contenuto per i ceti più umili della popolazione.

2) Edilizia agevolata

Può essere realizzata anche da privati (come le cooperative edilizie) ed è supportata da particolari agevolazioni creditizie. È finalizzata alla costruzione di alloggi da concedere in locazione o in proprietà a fasce sociali che posseggono redditi medio-bassi.

3) Edilizia convenzionata

È realizzata da privati ed è sostenuta da apposite convenzioni stipulate con i Comuni nelle quali sono previste, fra altro, le modalità di utilizzazione delle aree che vengono talora cedute in regime superficario. Sono previsti oneri di concessione più contenuti.

4) Social housing

Edilizia sociale a canone sostenibile. L'alloggio sociale, come definito, dal DM 22 aprile 2008 è l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Si tratta comunque di abitazioni che garantiscono adeguati parametri qualitativi. Fra i soggetti attuatori degli interventi edilizi accanto alle cooperative edilizie troviamo gli enti appartenenti al terzo settore, quali le Fondazioni di origine bancaria. Le risorse sono sovente reperite attraverso la costituzione di fondi immobiliari con la partecipazione di soggetti privati e pubblici.

#meno tasse più erogazioni#

... esattamente il contrario di quello che sta succedendo dalle nostre parti.

Tutto quello che è stato sintetizzato in queste pagine, ad esempio, è il risultato parziale, relativo al solo tema dell'emergenza abitativa, di cosa sta facendo e cosa ha fatto la Fondazione di recente in relazione al territorio di riferimento, la provincia di Pistoia.

Nei nostri ventitré anni di storia siamo stati capaci di erogare poco meno di 150 milioni di euro: volontariato, istruzione, sanità, ricerca, arte e beni culturali nonché tutti i restanti settori ammessi per legge e per statuto. Non c'è scuola, non c'è chiesa, non c'è comunità o ente locale che in questo tempo non abbia chiesto e ricevuto il nostro aiuto.

Così come vale per gli interventi che precedono, chiunque può sindacare sulle scelte, sull'opportunità, sulle dimensioni dei progetti finanziati; nessuno – ne siamo convinti – può imputarci pecche quanto a trasparenza e linearità della condotta; meno che mai sul fatto che senza il nostro intervento sarebbero state fatte un'infinità di cose in meno.

Siamo stati in questi anni un punto di riferimento forte per le istituzioni e per la collettività nelle sue diverse articolazioni socio-culturali; lo siamo stati ogni anno un po' di più negli ultimi tempi, quando nelle secche della crisi siamo rimasti pressoché gli unici su cui si potesse fare affidamento. Un'isola felice: non per grazia ricevuta o predestinazione (ci sono Fondazioni, perfino tra quelle più importanti, che stanno passando anch'esse i loro guai), ma per sagacia amministrativa e oculatezza di gestione. Lo dicono i numeri e i confronti, non lo diciamo noi; e lo dicono da anni.

Questo ha consentito da parte nostra una politica assai generosa delle erogazioni, che è agli atti e ancora prima sotto gli occhi di tutti quelli che vogliono vedere.

Potrebbe non essere più così. E potrebbe accadere non da domani, ma da ieri, se – come sembra – per alcuni provvedimenti si parla paradossalmente di retroattività. Le previsioni che circolano in materia di legge di stabilità, e più in generale l'aria che tira, sembrano fare presagire una quasi certa penalizzazione del sistema delle Fondazioni di origine bancaria; si tratterebbe di una penalizzazione pesante, e non la prima e l'unica. Citiamo da un comunicato stampa di Acri del 10 Ottobre: "Con i provvedimenti degli ultimi mesi e quelli annunciati nella legge di stabilità, per il 2015 si passa dai 100 milioni di euro del 2011 a 340 milioni nel 2014, per arrivare a 360 nel 2015. Questo è il risultato dell'effetto combinato dell'aumento degli oneri sui rendimenti derivanti dagli investimenti finanziari – passati dal 12,5% al 20% nel 2012 e poi al 26% nel luglio 2014 – e l'ulteriore aggravio sulle rendite finanziarie che emer-

ge dalle bozze della legge di stabilità."

A cosa si deve tutto questo? Naturalmente alla necessità del Governo di raccattare più soldi che può, dovunque li trovi. Con che cosa lo giustificano i soloni della democrazia economica? Le imputazioni nel nostro caso sono quelle di gestire male il patrimonio e di spendere troppo (e male) per i costi di gestione, cioè per il personale e per i compensi agli amministratori. Di fronte alle obiezioni, per plausibili che siano, viene costantemente sbattuto in faccia il caso del Monte dei Paschi, come se quello che è avvenuto a Siena fosse la regola generale. Eppure i numeri che ci riguardano dicono esattamente il contrario, così come dicono che eroghiamo moltissimo, soprattutto in relazione alla nostra consistenza patrimoniale. Sarebbe davvero logico ed equo che il carico fiscale fosse proporzionato a questi parametri, visto che la nostra redditività non ha sbocco privatistico ma viene riversata integralmente sul territorio, dedotte ovviamente le spese di funzionamento e gli accantonamenti di legge.

Chi ha fatto più e meglio delle Fondazioni di origine bancaria in questi anni? Il pubblico? I privati? Le imprese? Sarebbe logico (e vantaggioso per le collettività, quindi per lo Stato) agevolare quelli che sono stati definiti (dalla Corte Costituzionale!) come "soggetti dell'organizzazione delle libertà sociali", e invece sta succedendo esattamente il contrario. Con l'inevitabile conseguenza che i programmi di erogazione potrebbero subire un drastico ridimensionamento.

L'hashtag "#meno tasse più erogazioni" rischia di rovesciarsi e di produrre a breve conseguenze vistose. Viene da chiedersi: #Cui prodest?#

La Fondazione Caript ha erogato dal 1992 ad oggi, contributi nel proprio territorio di riferimento per quasi 150 milioni di euro.



GLI ORGANI DELLA FONDAZIONE

PRESIDENTE

IVANO PACI

VICE PRESIDENTE

LUCA IOZZELLI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

GIUSEPPE ALIBRANDI
ROBERTO CADONICI
GIULIO MASOTTI
GIOVANNI PALCHETTI
CRISTINA PANTERA

COLLEGIO DEI REVISORI

ALESSANDRO MICHELOTTI – Presidente
GIOVANNA EVANGELISTA – Revisore effettivo
ANTONELLA GIOVANNETTI – Revisore effettivo
ALBERTO BUSI – Revisore supplente
LUCA POGGIALINI – Revisore supplente

DIRETTORE

UMBERTO GUIDUCCI

CONSIGLIO GENERALE

GABRIELLA ASCHIERI
ROBERTO BARONCELLI
ROBERTO BARONTINI
SAURO BECATTINI
ERMANNIO BUJANI
VITO CAPPELLINI
LUCA CARLESÌ
MARCO CARRARA
ROMANO DEL NORD
ALBERTO DEL ROSSO
MARIO DE PASQUALE
EUGENIO FAGNONI
ROBERTO FAMBRINI
MARCO GIUNTI
MARZIO MAGNANI
FRANCESCO PANERAI
GIORGIO PETRACCHI
GIOVANNI PIERACCIOLI
CLAUDIO ROSATI
ROMINA SANTI
MARCELLO SUPPRESSA
GIOVANNI TARLI BARBIERI
CECILIA TURCO
STEFANO ZAMPONI



Società & Territorio – Periodico quadrimestrale della Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia

Direttore responsabile: Alberto Cipriani

Redazione presso la Fondazione Caript

Via De' Rossi, 26 51100 Pistoia – Tel. 0573 – 97421 – Fax 974222

e-mail: info@fondazionecrpt.it www.fondazionecrpt.it

Registrazione del Tribunale di Pistoia n° 540 del 26.03.01 Spedizione in abbonamento postale 70% – Filiale di Firenze

Realizzazione: Paolo Milanese

L'Editore si dichiara disponibile a riconoscere eventuali diritti relativi ad immagini di cui non fosse stato possibile rintracciare gli autori.