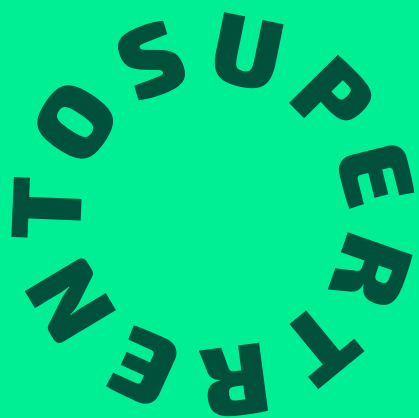




SUPERTRENTO

Scenari Urbani Partecipati
per l'Ecologia e la Rigenerazione

→ incontro 2 / **20 maggio 2023**

Residenza, lavoro, impresa

Progetti in corso

Francesco Minora



Programma di rifunzionalizzazione e riuso sostenibile dell'area Santa Chiara – Modulo funzionale 7 - "Strategie di resilienza urbana e formazione degli operatori e coinvolgimento della popolazione - Definizione delle misure di inclusione sociale". CIG: Z662640401 - CUP: D68F17000670001S

COMUNE DI TRENTO

SANTA CHIARA OPEN LAB

Progetto di ricerca
a cura di Francesco Minora

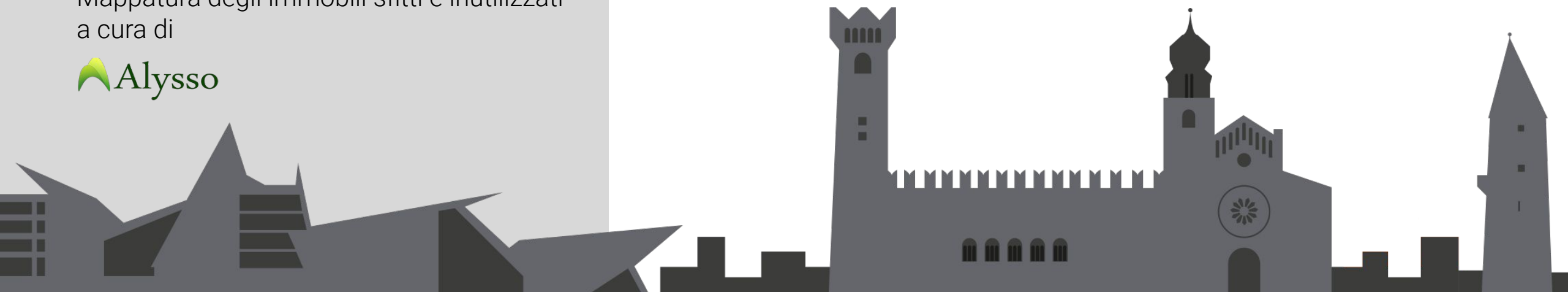


Mappatura degli immobili sfitti e inutilizzati
a cura di



Mutual housing

Pratiche di resilienza abitativa



Obiettivi e ambiti dell'analisi

1

Fornire informazioni rilevanti per la definizione di una politica pubblica abitativa che valorizzi il patrimonio sfritto

Mappatura degli immobili sfitti
della città di Trento

2

Offrire indicazioni progettuali circa modelli di gestione di abitare collaborativo

Analisi dei modelli di gestione
per l'abitare collaborativo

3

Approfondire il tema Abitare e anziani

Elaborazione di un modello di gestione di una struttura multigenerazionale per anziani

Problemi abitativi a Trento: luci e ombre

	Italia	Trento
1 Scarsità di alloggi pubblici		  ▪ Dotazione superiore alla media nazionale (10%), ma collocata in zone della città che non presentano disagi (centro e sud)
2 ERP genera quartieri multiproblematici in cui il disagio è concentrato		  ▪ Laddove il contesto è difficile, si generano quartieri problematici: si veda il caso di Spini di Gardolo e del Magnete ▪ Presenza di nuovi interventi (Fondo SH)
3 L'amministrazione degli alloggi non è integrata		  ▪ Esistono esperienze di gestione integrata, ma con target specifici e non rivolti alla generalità della popolazione
4 Assenza di soggetti che prevengano il disagio		  ▪ Vi sono molti soggetti che trattano situazioni di disagio, ma non sempre la rete riesce a prevenirlo

Le banche dati



Richieste e, in **grassetto**, ottenute:

FONTE	DATABASE
Fonte Comune di Trento	Anagrafe popolazione , Numeri Civici georeferenziati, Pratiche Edilizie, ICI/IMU
Fonte Comune di Trento/Dolomiti Ambiente	TaRi
Fonte APRIE - Richiesta da parte del Comune di Trento	Dati impianti termici
Fonte Servizio Catasto della Provincia Autonoma di Trento	Catasto fabbricati , Catasto geometrico , Planimetrie catastali
Fonte C.C.I.A.A.	Registro imprese
Fonte SIATEL	Utenze idriche, elettriche e gas , Locazioni , Dichiarazioni Analitiche



Analisi – Dichiarazioni IMIS

IMIS 2018

60.779

subalterni con almeno una dichiarazione IMIS nel 2018 in categoria catastale A (A01, A02, A03, A04, A05, A06, A07, A08, A09, A10, A11)

12.813

subalterni con almeno una dichiarazione IMIS nel 2018 in categoria catastale A e con codice di interesse correlabili ad abitazioni sfitti o inutilizzate

10.074

subalterni con dichiarazioni IMIS nel 2018 in categoria catastale A e **con codice di interesse relativo alle sole categorie assimilabili a affitto** (escluse dunque le dichiarazioni difformi)

Criticità e osservazioni:



La dichiarazione IMIS si basa sull'autodichiarazione dell'interessato



Dal 2015 non esiste una differenziazione di aliquota IMIS fra abitazioni dichiarate sfitte o altro

Il dato delle dichiarazioni IMIS non può essere ritenuto completamente affidabile per l'individuazione degli immobili inutilizzati.

Questa considerazione conferma la necessità di incrociare più banche dati affinché possano, in maniera complementare, aiutare a definire i possibili immobili sfitti o inutilizzati.

Analisi – Utenze elettriche, gas e idriche

sulle utenze idriche

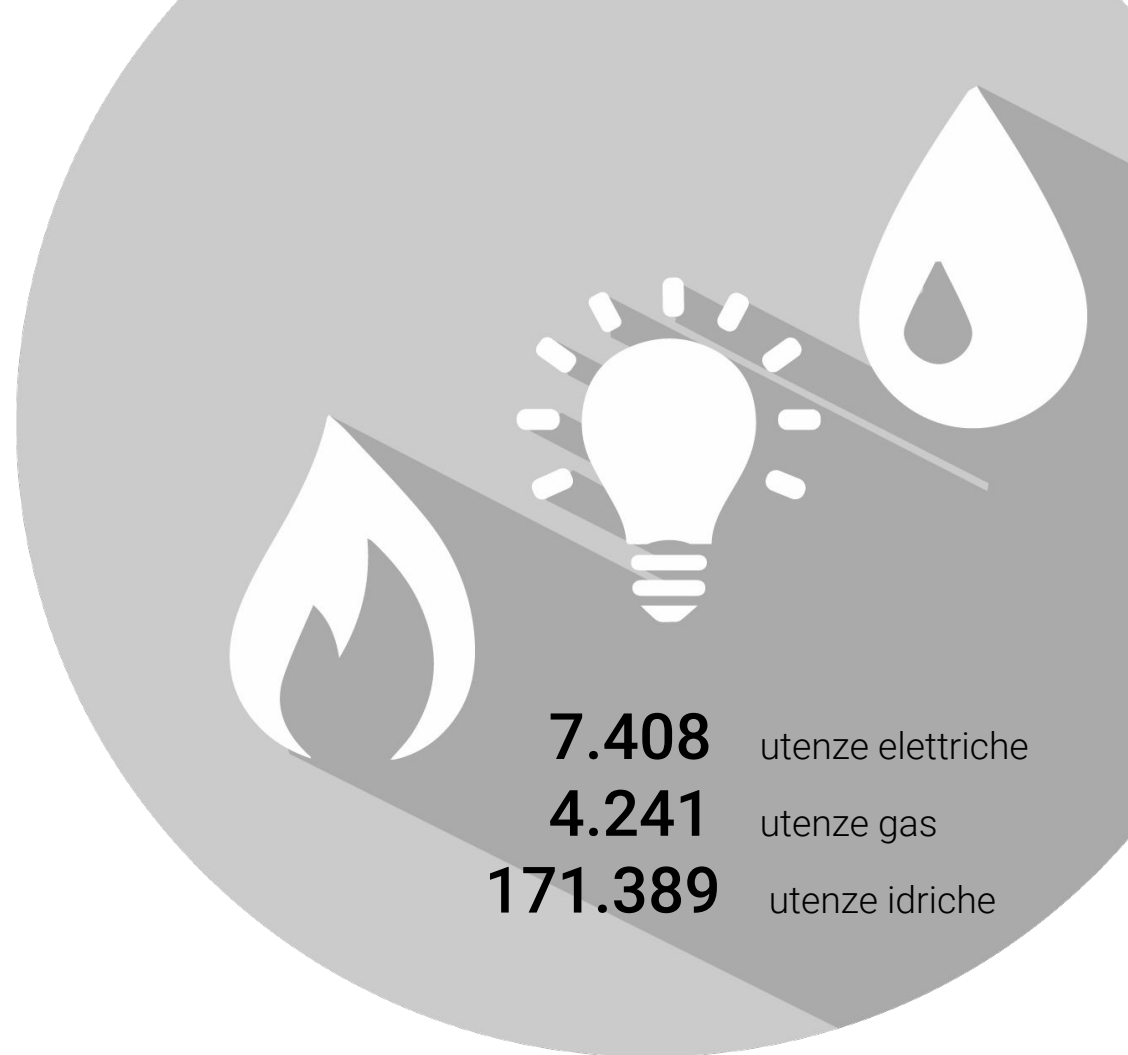
Il database fornito e relativo alle utenze idriche ha mostrato rilevanti criticità. A seguito di analisi ed incontri, è emerso che la banca dati delle utenze idriche parrebbe contenere in realtà anche i consumi elettrici e di gas. Inoltre, non vi è un filtro che consenta di identificare quali codici contrattuali siano effettivamente associati alle utenze idriche e quali a quelle elettriche o gas.



L'unione dei tre dataset (idrico, elettrico e gas) può essere comunque utilizzata per avere un'indicazione sul **numero di utenze presenti sul complesso fabbricato, pur non sapendo quali utenze identifichino quali tipi di consumo**



Alla luce delle analisi condotte sulla banca dati dell'idrico, **è possibile ipotizzare quali siano utenze idriche domestiche** attraverso la perfetta corrispondenza tra importo presente in dataset e importo calcolato a partire dal consumo



Immobili interamente inutilizzati

1.744

Subalterni in categoria
catastale A

845

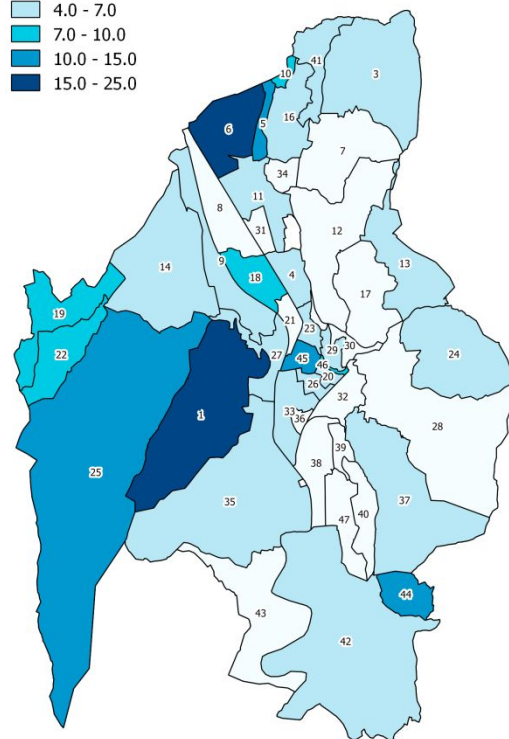
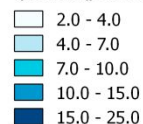
Complessi fabbricato
completamente inutilizzati

204.988

MQ superficie catastale

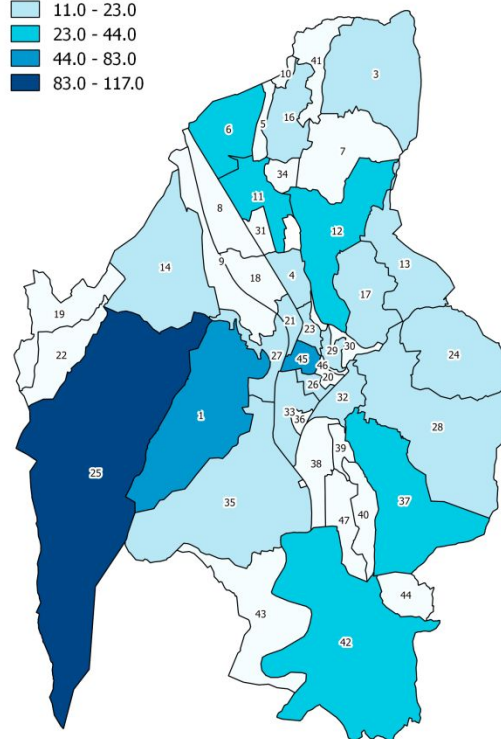
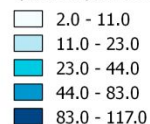
Legenda

quartieri (percentuale complessi fabbricato inutilizzati)



Legenda

quartieri (numero complessi fabbricato inutilizzati)



medie

2 subalterni

(max 36 – min 1)

1 proprietario

(max 21 – min 1)

261 mq superficie catastale

(max 6076 – min 22)

titolarità

341 immobili - persone fisiche

217 immobili - persone giuridiche

15 immobili – titolarità miste

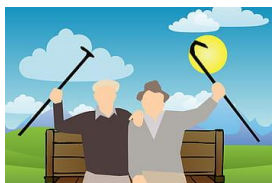
272 immobili – titolarità sconosciuta

Lettura dei casi studio

Dimensioni di analisi

- modalità di costituzione della comunità abitativa
- livello di partecipazione degli abitanti nella gestione
- grado di infrastrutturazione nella relazione col contesto
- sostenibilità economica

Criteri di selezione dei casi di studio



Esperienze che prevedono il recupero e la messa in disponibilità di alloggi privati esistenti per la realizzazione di coabitazioni di soggetti fragili adulti



Esperienze di riqualificazione di strutture in forma di “condominio solidale”, in cui gruppi di famiglie potrebbero ristrutturare un immobile pubblico per viverci

16

Casi studio

6

Agenzie per l'abitare sociale

5

Esperienze di gestione sociale integrata

5

Case per anziani

a cosa serve?

- Abbassare i costi dell'abitare
- Prevenire l'istituzionalizzazione
- Ridurre il ricorso ai servizi specialistici
- Incrementare l'autonomia delle persone
- Incrementare l'autostima degli abitanti
- Costruire una rete di legami e di supporto inclusiva
- Sviluppare un senso civico di appartenenza attraverso la partecipazione
- Facilitare la gestione familiare (in presenza di figli)
- Alleggerire il carico dei parenti nel presidio del soggetto fragile

a chi serve?

anziani soli completamente o parzialmente autosufficienti
madri sole con figli a carico
separati maschi soli
stranieri rifugiati
soggetti vittime di dipendenze
disabili fisici e psichici
coppie giovani senza disponibilità economiche
lavoratori precari
lavoratori e studenti fuorisede
immigrati
disoccupati

Le principali innovazioni

Progetto:
mix di target e
servizi

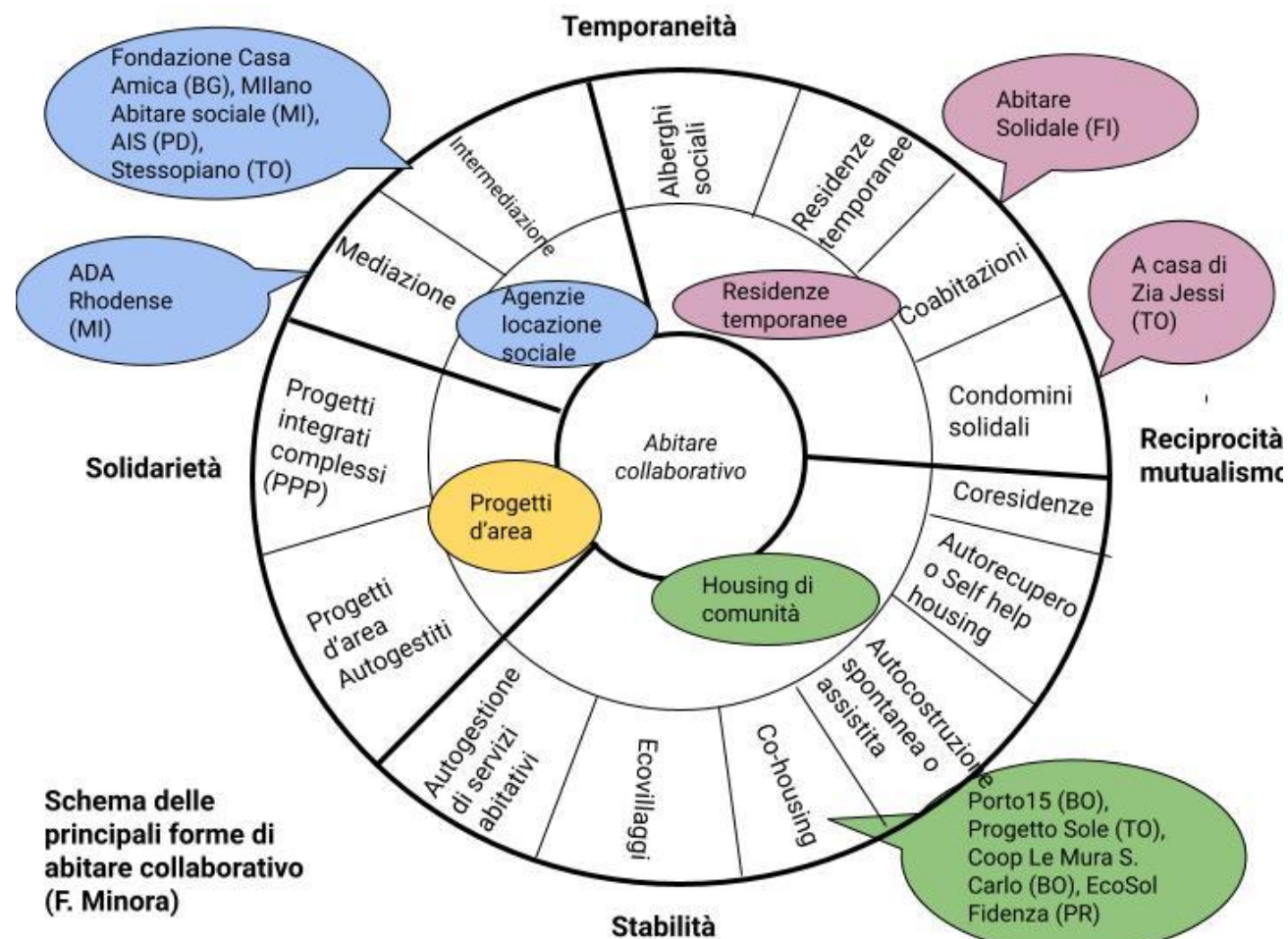
Governance:
Attivare un rete
di fondi privati
ERS



**Gestione
sociale
integrata**

**Welfare
leggero:**
mutualismo e
collaborazione
tra abitanti

Molte soluzioni abitative



Prevenire il disagio abitativo: le Agenzie per l'abitare sociale



Gestione e autogestione sociale integrata: caratteri a confronto

Il gestore sociale **coordina** i vari servizi e **monitora** la vita del quartiere/complesso. Viene pagato dai 40- ai 100 euro ad alloggio.



La gestione sociale può essere svolta dagli stessi abitanti; assenza di soggetto esterno.

Il gestore sociale assume il **rischio di impresa**: se gli affitti non sono riscossi non si riesce a ripagare il debito verso i proprietari.



Gli abitanti possono essere anche i proprietari dell'edificio.

La compresenza di soggetti proprietari e affittuari è funzionale alla **sostenibilità economica**.



L'assunzione di maggiori responsabilità da parte del gruppo può mettere sotto stress le relazioni informali tra gli abitanti.

La coesione del gruppo attraverso azioni di partecipazione e accompagnamento è funzionale al **mantenimento del valore dell'immobile nel tempo**.



Il controllo abitativo è di tipo informale.

Vantaggi generali della gestione sociale integrata e specifici dell'autogestione

1. Aumenta il livello di inclusione sociale

- Consente di incrementare le opportunità mediante la presenza di spazi e servizi comuni, a vantaggio di soggetti fragili avvalendosi di volontari e delle relazioni di prossimità
- Consente l'attivazione di risorse residue dei soggetti fragili

2. Migliora la sostenibilità economica

- Consente un risparmio per le casse pubbliche, poiché il numero di ore di operatori professionali presenti nei casi visti è decisamente inferiore a quelle di qualsiasi struttura di comunità istituzionalizzata
- Favorisce una rendicontazione più accurata della spesa pubblica
- Permettono di ridurre i rischi connessi all'affitto, prevenendo la morosità degli inquilini

3. Incrementa la vivibilità

- Garantisce una maggiore cura nella manutenzione dell'edificio nel tempo
- Promuove socialità e occasioni di scambio nel contesto di quartiere oltre che in quello condominiale

I vantaggi specifici dell'**autogestione sociale integrata** sono quelli di:

- Garantire una maggiore congruenza degli interessi degli abitanti con il progetto abitativo
- Azzerare i costi di monitoraggio e regolazione della convivenza aumentandone l'efficacia attraverso l'informalità

I vantaggi specifici dell'**autogestione accompagnata da soggetti terzi**:

- Applicabilità a scale di intervento più grandi
- Maggior numero di soggetti fragili coinvolgibili nel progetto

GESTIONE SOCIALE INTEGRATA

AUTOGESTIONE