

**Establishing Sustainable communities**  
**Consiglio ministeriale informale a Bristol, 6 e 7 dicembre 2005.**  
**Contributo del CECODHAS**  
Novembre 2005

Cari Ministri,

Queste ultime settimane, la crisi che ha toccato i quartieri periferici in Francia ha illustrato in modo tragico la necessità di rivedere urgentemente le politiche in materia. Il presidente della Commissione europea, M. Barroso ha proposto di ridestinare dei fondi europei alla lotta contro la crisi che tocca i quartieri urbani periferici e ha offerto al governo francese fino ad un miliardo di euro. Le comunità possono diventare durature solo se il loro sviluppo si inserisce in una prospettiva a lungo termine e se i loro abitanti si trasformano in attori. Questi sono i due fondamenti della nostra azione in quanto gestori di case popolari. E noi facciamo appello ai dirigenti europei affinché applichino anch'essi questi principi al momento di assegnare i Fondi europei. Una netta priorità attribuita alla questione urbana, che includa anche la dimensione dell'alloggio, darà all'UE gli strumenti per prevenire i problemi, e non per dovere reagire dopo la loro esplosione.

È in questo contesto che il CECODHAS richiede l'attribuzione dei Fondi strutturali allo sviluppo dei quartieri periferici. La qualità degli alloggi e il loro rinnovo nel quadro di una strategia integrata per lo sviluppo urbano dovrebbero essere incentivati, e questo allo scopo di evitare la comparsa di nuovi ghetti, in Europa e, in particolare, nei 10 nuovi Stati membri. Come votato dal Parlamento europeo nel luglio scorso, l'alloggio deve essere sostenuto e chiediamo ai ministri di appoggiare chiaramente questa domanda in occasione di dichiarazione di chiusura della riunione di Bristol. Teniamo anche a ricordare che le misure di riqualificazione dei quartieri sono già state eleggibili all'obiettivo 2 in occasione dell'ultimo periodo, e dovrebbero potere ancora beneficiare di questo aiuto per il prossimo periodo dato che le lacune, lontano da essere state colmate, sono più che mai da colmare.

La Commissione dovrebbe proporre di inserire la Casa popolare nei programmi di rinnovo urbano e di distinguere le spese tra quelle sull'interno degli edifici (alloggi) e le spese per le parti comuni esterne agli edifici. Le spese per la riqualificazione interna agli edifici potrebbero essere finanziate da prestiti presso le istituzioni finanziarie internazionali e le misure attualmente eleggibili di rinnovo urbano continuerebbero ad essere sostenute dai Fondi Strutturali.

Il CECODHAS si rallegra della più forte integrazione della dimensione residenziale nei programmi di sviluppo urbano, ma intende attirare l'attenzione dei Ministri su due punti. Nei nuovi paesi membri dell'UE, le organizzazioni della Casa popolare non sempre hanno la capacità di ottenere dei prestiti (limitata capacità di rimborso, mancanza di garanzie), e non dunque sapranno spingere a rinnovare il loro stock. Peraltro, i prestiti non pagheranno la differenza tra un investimento di base e l'investimento necessario per offrire delle soluzioni efficaci dal punto di vista energetico. Occorre prendere in considerazione delle sovvenzioni del tasso di interesse specifiche per gli attori della Casa popolare. Delle sovvenzioni specifiche per l'efficacia energetica, poi, devono essere integrate anche nei Fondi strutturali, come ha chiesto il Parlamento europeo. Reiteriamo il nostro sostegno alla domanda del Parlamento europeo e vi chiediamo anche il vostro.

Speriamo che apprezziate la visita alla nostra esposizione organizzata a margine della riunione di Bristol. Essa mostra come la casa popolare fornisca in Europa case sicure, così come soluzioni abitative ai cittadini più fragili. Le politiche dell'alloggio hanno fatto il loro grande ritorno nei programmi politici e possono contribuire grandemente ai risultati delle politiche europee. Ci ralleghiamo altresì dell'instaurazione dell'intergruppo parlamentare Città-alloggio che dovrebbe adottare una carta sulla Casa in gennaio. Le politiche della casa richiedono un impegno politico chiaro, l'Europa non può permettersi di rifiutare il diritto fondamentale all'alloggio ad una parte dei suoi cittadini, l'alloggio è necessario per le politiche di sviluppo territoriale, di crescita, dell'impiego e per la mobilità dei cittadini.

Angelo Grasso, Presidente del CECODHAS

I membri del CECODHAS rappresentano più di 22 000 imprese pubbliche, volontarie e cooperative della casa popolare ripartite su 19 paesi. Tutti i membri sono delle organizzazioni non governative o senza scopo lucrativo. Insieme, mettono a disposizione 21 milioni di alloggi locativi o costruiti per l'accesso alla proprietà alle persone più vulnerabili ed a queste che presentano bisogni specifici. Il loro lavoro quotidiano nei quartieri sfavoriti in Europa migliora le condizioni di vita di milioni di cittadini europei.

**Quali potrebbero essere gli ingredienti indispensabili al rafforzamento del carattere duraturo delle comunità di ogni dimensione a scala europea?**

**Contributo del CECODHAS al consiglio ministeriale informale di Bristol**

*“Le comunità durature sono dei luoghi dove i cittadini vogliono vivere e lavorare, oggi ed in futuro” (presidenza britannica)*

Al termine del consiglio ministeriale sulla politica urbana organizzata sotto la presidenza olandese nel 2004, i ministri hanno identificato delle nuove sfide urgenti nel campo della politica urbana: *“si tratta in particolare delle sfide che pongono il miglioramento delle infrastrutture fisiche e dell'ambiente naturale urbano, la necessità di fornire degli alloggi accessibili, i problemi dell'esclusione sociale che colpiscono le grandi città in numerosi Stati membri, così come la risposta ai bisogni specifici ai quali si confrontano le comunità di giovani e di minoranze etniche nelle città”*. La casa popolare può rispondere a tutte queste sfide purché la sua evoluzione sia integrata nello sviluppo economico e territoriale delle comunità durature.

In vista di mettere in pratica le strategie di sviluppo locale, gli organismi della casa popolare hanno acquistato alcune competenze (vedere in allegato la nostra carta sullo sviluppo urbano duraturo adottata nel 1997) ed i membri del CECODHAS vorrebbero mettere l'accento su parecchi punti:

**Politica attiva, globale e sicura:**

- *La mescolanza sociale rappresenta la condizione sine qua non per un quartiere “ricco”*: per evitare l'apparizione di ghetti e garantire l'uguaglianza di opportunità, il quartiere deve proporre un'offerta di alloggi diversificati. La concentrazione della povertà è la causa prima del degrado di un quartiere - insicurezza e popolazione sfavorita. Il concetto di mixità deve permettere di proporre degli alloggi in proprietà così come degli alloggi in locazione, ma anche alloggi pubblici e privati. Inoltre, il settore della casa popolare dovrebbe avere la possibilità di intraprendere dei progetti che incoraggino la mescolanza, in vista di rinforzare la diversità degli alloggi in un quartiere.

**Gestione efficace**

- *La partecipazione di tutti gli attori e, in particolare, degli abitanti allo sviluppo del loro quartiere*. Deduciamo dalle nostre migliori pratiche a scala europea che le persone capaci di creare dei legami sociali detengono la chiave della riuscita. Gli organismi della casa popolare possono aiutare a individuarle. La partecipazione degli abitanti necessita di mezzi concreti per essere efficace.

**Giustizia per tutti**

- *L'aumento dei prezzi della casa, l'evoluzione demografica e le migrazioni hanno reso la possibilità di trovare un alloggio accessibile sul mercato privato sempre più difficile in seno all'UE*. La costruzione di case popolari più accessibili riveste un'importanza cruciale per la buona salute della nostra economia e l'equità della nostra società. L'accesso da aree a basso costo, una migliore utilizzazione del parco alloggi e tassi di interesse più basso per gli organismi dell'alloggio, sono questi i fattori chiave per l'aumento dell'offerta di alloggi accessibili.

### Servizio di qualità

- Contratto tra proprietari ed inquilini, miglior conoscenza della domanda: una gestione intelligente degli organismi della casa popolare deve dare anche agli inquilini la possibilità di partecipare attivamente. La qualità del servizio è legata tuttavia, anche alla risposta portata ai bisogni specifici. Al momento, l'invecchiamento della popolazione, l'evoluzione degli schemi familiari, le migrazioni sono altrettanti fattori che influiscono sulla domanda di alloggio. È di conseguenza essenziale gettare un sguardo in prospettiva sulla domanda di alloggi, in modo che il diritto alla casa diventi una realtà per tutti.

### Sensibilità del punto di vista ambientale

- *Nella maggioranza dei paesi europei, il parco alloggi deve essere sottoposto a manutenzione e a ristrutturazione.* È particolarmente vero per i nuovi Stati membri, dove palazzi di appartamenti vetusti devono essere rinnovati o ricostruiti nel quadro di interventi a grande scala. Un'efficacia energetica aumentata nel settore residenziale sfocerebbe in un miglioramento della qualità di vita per tutti, una riduzione del fabbisogno energetico e nella creazione massiccia di impieghi. Richiediamo l'intervento dei Fondi strutturali per l'avvio di queste misure. Nel nostro settore devono essere sormontati numerosi ostacoli giuridici affinché gli organismi di casa popolare possano accedere agli investimenti nel settore ambientale, superiori ai costi di costruzione normale.

### Progettazione oculata

- *La qualità dell'alloggio dovrebbe essere una realtà per tutti.* La progettazione degli alloggi e delle zone urbane svolge un ruolo chiave a livello delle ripercussioni sull'ambiente naturale. Tuttavia, torre di abitazione non è sinonimo di tasso di criminalità elevata. **La normalizzazione dell'urbanistica non può essere fatta nell'ottica di aumentare la sicurezza fisica, creando nuove forme di comunità ghetto.**

### Buona connessione

- *Città compatta: migliorare l'accesso ai servizi.* Impedire che la città non si trasformi in città tentacolare è il solo modo per far sì che tutti i quartieri siano integrati nella zona urbana nel suo insieme ed evitare che le spese delle famiglie in materia di trasporto ed il costo dell'ambiente per la società non sia elevato. **La riconversione delle aree industriali dismesse è un modo di gestire lo spazio allo scopo di aumentare l'offerta di case popolari.**

### Prosperità

- *Prospettiva a lungo termine.* Lo sviluppo economico di una regione previene l'esclusione dei più poveri. Un quartiere duraturo è sorgente di maggiori possibilità per tutti gli abitanti. Un piano di sviluppo dell'alloggio a livello locale può garantire lo sviluppo duraturo della regione e può impedire le speculazioni.

Nelle conclusioni del loro Consiglio del 2004, i Ministri hanno annunciato *"l'iniziativa di alcuni stati membri interessati ad avviare lo scambio di buone pratiche e di esperienze nel campo della soluzione dei problemi urgenti che toccano l'alloggio e le infrastrutture delle città. Questo scambio sarà fondato sulle esperienze recenti concernente il sostanziale spopolamento dei centro-città, la riqualificazione delle infrastrutture fisiche, i problemi associati alle grandi infrastrutture residenziali e la gestione delle sfide sociali che ciò rappresenta"*. Nella sua qualità di rete europea degli organismi della casa popolare, il CECODHAS ha acquistato una ricca esperienza in questi campi ed aspira a partecipare agli scambi delle buone pratiche.

Vi ringraziamo del sostegno che accorderete a queste nostre domande.