

“Condominio di Strada”: un modello innovativo di servizi di prossimità

Il “Condominio di Strada” è stato ideato come un primo tassello di nuove comunità di cittadini. Si tratta di un modello di servizi efficiente, sicuro, meno costoso, aperto alla partecipazione dei residenti. L’ufficio dell’amministratore diventa uno “Sportello di Strada”, inteso come punto di rilevamento e di conoscenza dei bisogni dei cittadini e luogo dove trasformare tali bisogni da domanda latente in domanda esplicita di nuovi servizi. In tal modo la comunità si dota di nuovi servizi di prossimità e accede a forme di gestione partecipativa dei beni comuni. Questa evoluzione favorisce la costruzione di reti di economia civile e nuove forme di vita capaci di vivificare lo spirito dello sviluppo sostenibile.

“Condominio di Strada”: an innovative model of proximity services

The “Condominio di Strada” (“Street Condominium”) was conceived as a first puzzle piece in new communities of citizens. It is an efficient, safe and cheaper service model, open to the participation of residents. The administrator’s office becomes a “street help desk”, intended as a point of detection and knowledge regarding the needs of citizens and a place where these needs can be transformed from a latent demand into an explicit demand for new services. In this way, the community becomes equipped with new proximity services and access to forms of participatory management of common assets. This evolution favours the construction of civil economy networks and new forms of life capable of reviving the spirit of sustainable development.

Un nuovo modo di fare rappresentanza

Il progetto “Condominio di Strada”, promosso nel 2015 da UNIAT - Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio e UPPI - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, s’inserisce in un percorso innovativo di costruzione di strumenti formativi che vanno dalla SACS - Scuola per Amministratori di Condominio di Strada al progetto “FAS - Facilitatore di Condominio per un nuovo abitare sociale”, finanziato dal Ministero del Lavoro nell’anno 2016-2017. A dare continuità all’iniziativa ha provveduto successivamente la

sola UNIAT, che tuttora costituisce l’anima del progetto. La figura del Facilitatore di condominio potrà, inoltre, evolvere in quella di “Guida Civica di Quartiere” prevista dal progetto OR.T.I, anch’esso finanziato dal Ministero del Lavoro nell’anno 2019-2020.

Tale percorso segna una discontinuità nel modo di fare rappresentanza nel campo dell’abitare. Da una tutela dei diritti dei proprietari di immobili e degli inquilini esercitati individualmente si passa alla rappresentanza e tutela dei diritti espletati come formazioni sociali e comunità di cittadini, predisponendo anche a tale livello un’offerta efficiente,

Alfonso Pascale*



ordinata ed economica di servizi. L'associazionismo nel settore dei servizi per la casa si sviluppa dopo la prima guerra mondiale coi programmi iniziali di edilizia popolare volti ad agevolare la proprietà familiare della casa. Nelle grandi città esistevano già le prime associazioni di proprietari di case. Quella di Milano è fondata nel 1893 e raccoglie tra i suoi membri i principali esponenti del notabilato locale, giocando un ruolo determinante nelle dinamiche politiche cittadine. Agisce anche a livello nazionale come gruppo di pressione nell'ambito della Federazione delle associazioni dei proprietari di case. Il soffocamento dell'associazione operato dal regime fascista, che la ingloba nelle proprie strutture corporative, trasformandola prima nell'Associazione fascista della proprietà edilizia (1928) e successivamente nel Sindacato fascista dei proprietari di fabbricati (1934), testimonia il peso raggiunto negli anni da questo sodalizio. Nel secondo dopoguerra, la Federazione risorge come Confedilizia (1945). A Bologna nasce nel 1948 l'Associazione sindacale dei piccoli proprietari immobiliari per iniziativa di un gruppo di lavoratori e di pensionati, cui presto si uniscono giovani carichi di entusiasmo, che abitano nei quartieri di Levante e di S. Viola. Un fermento associativo e un'atmosfera da "sottosuolo" socia-

le che rimbalzano nell'Assemblea costituente. La quale ne recepisce le istanze nell'art. 47 della Costituzione: "... (La Repubblica) favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione...". È il frutto di una comunanza di interessi tra gli inquilini delle classi inferiori e i grandi proprietari, i primi desiderosi di acquistare una casa propria, i secondi per disfarsi di un patrimonio non più remunerativo per la tassazione più elevata e il blocco dei canoni. Anche quando, negli anni settanta, nasceranno dai movimenti e dalle consultazioni per la casa le attuali associazioni di inquilini, il sistema della rappresentanza resterà rigidamente ancorato ad un approccio di tipo "sindacale", teso cioè a presidiare esclusivamente l'evoluzione delle politiche per la casa e la gestione dei rapporti contrattuali tra proprietari e inquilini. L'offerta di ulteriori servizi richiesti dai cittadini, nell'ambito del settore privato dei servizi per la casa, si svilupperà sulla base di modelli costosi e non aperti alla partecipazione e alla condivisione.

In tale contesto, il progetto "Condominio di Strada" ha l'ambizione di superare tali limiti offrendo un modello di servizi efficiente, sicuro, meno costoso, soprattutto aperto alla partecipazione dei residenti per la gestione delle strade dei quartieri cittadini, riorganizzando le regole di

civile convivenza e creando nuove forme di civismo.

Individuare nel condominio una comunità di persone che amplia in modo autonomo e condiviso il ventaglio dei propri compiti e servizi d'interesse collettivo significa favorire un approccio relazionale, collaborativo, fraternizzante, di vicinato, di comunità. Si tratta di promuovere tra i proprietari di immobili e gli inquilini la capacità di esercitare il diritto di autoregolazione e autorganizzazione per la gestione di una serie di problematiche che riguardano i condomini, il fronte strada e le aree pubbliche adiacenti ai caseggiati in cui essi vivono senza attendere che tale diritto sia concesso dallo Stato. Aggregazioni di condomini si candiderebbero, in tal modo, a gestire quei beni (corsi, viali, vicoli, aree verdi, rive di fiumi, ecc.) che da proprietà pubbliche potrebbero progressivamente trasformarsi in proprietà collettive.

Un diritto siffatto è da sempre appartenuto alle persone e alle comunità di persone e viene ora rivitalizzato in forme nuove e con nuovi contenuti. Esso si inserisce a pieno titolo nel solco di quel principio di sussidiarietà orizzontale previsto dall'art. 118, ultimo comma della nostra Costituzione. Il quale riconosce i soggetti privati di natura associativa che svolgono attività e interventi di interesse generale.



Lo “Sportello di Strada”

La realizzazione del progetto “Condominio di Strada” presuppone un mutamento di mentalità e di abitudini negli individui, nella società civile e nella pubblica amministrazione; un mutamento di comportamenti che si può ottenere gradualmente solo con la condivisione, la formazione e la sperimentazione di nuovi servizi. La prima azione da avviare è quella di razionalizzare la presenza di amministratori competenti di condominio. L’amministratore è scelto dalle assemblee condominiali. Se più assemblee condominiali si raccordano tra loro, ci potrà essere un solo amministratore al servizio di una via o di un quartiere, inteso come insieme di abitazioni e infrastrutture costituenti l’unità minima di urbanizzazione. Un amministratore che abbia competenze pluridisciplinari: non solo nell’ambito tecnico-giuridico, per poter acquisire la natura fattuale dei problemi pratici e poi interpretare e applicare le norme, ma anche in quello della mediazione culturale, della mediazione di comunità e della negoziazione per poter prevenire e risolvere le divergenze tra condomini di diversa cultura e formazione, etnia, età e per fornire servizi primari e complementari agli edifici in modo corretto, trasparente, puntuale ed economico.

Un amministratore che interpreti il proprio ruolo come conciliatore, negoziatore e animatore sociale per assumersi la responsabilità nella mediazione dei conflitti e individuare nuove opportunità da proporre ai condomini volte a contrastare i pregiudizi, le diffidenze, l’isolamento e il disagio abitativo, a risolvere le divergenze senza necessariamente ricorrere al giudice, a ridurre i costi di qualsiasi tipo, a puntare al risultato al di là del mero ordine contabile e a migliorare la sicurezza e la qualità della vita degli individui e delle famiglie. Un amministratore che sappia collegarsi con il contesto sociale e amministrativo in cui svolge la sua attività. Si tratta di conoscere l’articolazione decentrata della pubblica amministrazione, della rete associativa del Terzo Settore, dei servizi erogati dalle organizzazioni di categoria, dei servizi di prossimità resi disponibili dalle autorità preposte all’ordine pubblico e alla sicurezza. Tali competenze scientifiche e tecniche e capacità psicoattitudinali si acquisiscono sia con un’adeguata formazione che con una pratica riflessiva animata da UNIAT. In questo modo si stabilisce un rapporto quotidiano, diretto, faccia a faccia, fondato sulla fiducia e la stima professionale, tra i cittadini residenti e coloro che sono nominati dalle assemblee condominiali non solo per amministrare

quanto previsto dalle normative ma anche per badare ad altre esigenze. L’ufficio dell’amministratore diventa così uno “Sportello di Strada” - collegato ad un’équipe di specialisti coordinata dall’organizzazione promotrice del Progetto - dove chiedere chiarimenti sui problemi condominiali, ottenere la lettura dei riparti millesimali, far confluire la domanda di nuovi servizi ed essere protagonisti, in quanto cittadini residenti organizzati, alla costituzione di smart community mediante la piena e congiunta utilizzazione dell’intelligenza connettiva, la capacità creativa, la risorsa partecipativa e il legame solidale comunitario.

La dotazione di un sito internet permette di accompagnare processi partecipativi, di elaborare e diffondere prontuari per facilitare la comunicazione e vademecum per favorire la civile convivenza e l’interculturalità, di semplificare norme e procedure, di rendere trasparenti i contratti di manutenzione e dei processi di affidamento, di curare l’albo dei fornitori dei servizi: artigiani, imprese, ditte; tutte del quartiere per ottenere una riduzione dei costi e dei tempi d’intervento.

Lo “Sportello di Strada” cura anche la connessione ai servizi digitali informatici, internet e radio televisivi degli immobili migliorando la capacità ricettiva e riducendo i costi.



La creazione di servizi di prossimità

Lo “Sportello di Strada” è il punto di rilevamento e di conoscenza dei bisogni dei cittadini che non trovano risposte efficaci da parte dei servizi erogati dal pubblico o dal mercato - così com’è organizzato attualmente - o che addirittura non trovano alcuna risposta (specie le nuove povertà). È altresì il luogo dove trasformare tali bisogni da domanda latente in domanda esplicita di nuovi servizi. Queste nuove attività potranno essere:

- servizi di assistenza agli anziani non autosufficienti (ricerca badanti, creazione di orti sociali, ecc.);
- servizi all’infanzia (ricerca baby-sitter, allestimento di asili nido - Tagesmutter gestiti da una mamma nel proprio appartamento, ecc.);
- servizi educativi (accompagnamento e ritiro dei minori dalla scuola e dai luoghi delle attività sportive, insegnamento lingua italiana agli immigrati, ripetizioni per studenti in difficoltà, progetti finalizzati all’educazione ambientale e alimentare,

alla salvaguardia della biodiversità nonché alla diffusione della conoscenza del territorio, ecc.);

- servizi per le persone svantaggiate (inserimento socio-lavorativo, attività sociali e di servizio per le comunità locali mediante l’utilizzazione delle risorse materiali e immateriali dell’agricoltura, ecc.);
- servizi che affiancano e supportano le terapie mediche, psicologiche e riabilitative finalizzate a migliorare le condizioni di salute e le funzioni sociali, emotive e cognitive dei soggetti interessati anche attraverso l’ausilio di animali allevati e la coltivazione delle piante;
- organizzazione della banca del tempo tra volontari ed eventuali operatori a contratto;
- servizi comuni di lavanderia e stireria in aree condominiali, per ridurre le spese e i costi ecologici;
- creazione di spazi condominiali attrezzati per il gioco dei bambini, per la produzione “fai da te” (falegnameria, ceramica, conserve, ecc.), per l’organizzazione di concerti e spettacoli;
- servizi per i nostri “amici a quattro

zampe” (dog-sitter, gestione di aree ludiche per cani all’interno di aree verdi pubbliche, private o collettive, ecc.);

- servizi per l’efficientamento energetico degli immobili e dei processi produttivi;
- servizi per la gestione e manutenzione delle aree verdi.

Su quest’ultimo punto, molti comuni hanno già predisposto dei regolamenti per fruire delle aree verdi. Alcune amministrazioni locali hanno allo studio progetti di utilizzazione di terreni comunali da affidare a cooperative di comunità o a fondazioni di partecipazione per fare in modo che il protagonismo delle comunità locali abbia una platea la più ampia possibile.

Le iniziative si possono sviluppare anche in aree private per iniziativa dei proprietari o di affittuari. La stessa cosa vale per gli orti sociali che possono nascere in aree verdi pubbliche, private o collettive. Si tratta di favorire la nascita di vere e proprie imprese di servizi per fare in modo che i cittadini ricevano servizi efficienti a costi contenuti non solo

in aree aperte ma anche all'interno delle proprie abitazioni, terrazzi o sui tetti.

Catturando CO₂ e le emissioni nocive nell'aria, gli orti sui tetti delle case non fanno solo bene all'ambiente e al benessere psicofisico delle persone coinvolte, ma favoriscono anche la biodiversità animale, in quanto gli uccelli possono tornare a nidificare tra i giardini pensili. Inoltre, essi hanno un effetto isolante perché assorbono i rumori del traffico e d'estate riducono il calore di diversi gradi, apportando risparmi notevoli sulle bollette energetiche. Con una legge recente anche lo Stato italiano sta supportando gli orti sui tetti: essi sono stati, infatti, inclusi nella lista degli interventi di riqualificazione energetica per i quali è prevista una detrazione fiscale del 65%. L'attività dei tetti "verdi" viene studiata con grande interesse anche nelle Università italiane. È il caso del Centro Studi Agricoltura Urbana e Biodiversità dell'Università di Bologna che, recentemente, ha pubblicato la ricerca "Exploring the production capacity of rooftop gardens in urbanagriculture" con la quale si è stabilito come più di due terzi degli ortaggi consumati dai bolognesi potrebbero arrivare dai tetti della città. Se tutto lo spazio disponibile nelle case e nei palazzi fosse impiegato per la creazione di orti urbani, infatti, si potrebbero produrre circa 12.500 tonnellate di ortaggi. Lo studio, per la sua importanza, è stato pubblicato anche dalla rivista Science and Environment Policy della Direzione Generale Ambiente della Commissione Europea. Anche l'Università del Molise, in collaborazione con l'Associazione italiana verde pensile, è impegnata su tali progetti come a Corviale, un grande condominio pubblico lungo un chilometro che guarda all'Agro Romano. Un progetto di bonifica

del grigio (del cemento) da ricoprire con il verde dell'orto senza terra ma in serra idroponica, per l'assorbimento di calore, polveri sottili e acque piovane.-

Un altro campo di attività è la creazione di reti per:

- gli interventi urgenti di manutenzione domestica;
 - la gestione dei rifiuti;
 - l'organizzazione del riciclo e del riuso dei beni domestici non utilizzati;
 - la pianificazione di soluzioni di efficienza energetica per gli immobili.
- Un ulteriore ambito di attività è l'intermediazione immobiliare mediante la creazione di servizi di assistenza centralizzata per contratti di locazione, di servizi di notariato per rogiti, mutui e usufrutto e di una banca dati a sostegno di compravendite e locazione in affitto, per utenti pubblici e privati.

Infine, lo "Sportello di Strada" potrà sperimentare forme di gestione concordata con l'amministrazione comunale della messa in posa e rifacimento delle opere infrastrutturali: gas, luce, acqua, telefono, asfaltatura strade, rifacimento marciapiedi e riqualificazione delle aree verdi e sportive.

Realizzare nuove forme di vita

Lo "Sportello di Strada" è il primo passo per promuovere una particolare forma di organizzazione dei cittadini che solleciti, guidi ed esprima il formarsi di un'autonoma capacità tecnica, politica e giuridica dei cittadini stessi a concorrere alla determinazione delle politiche di sviluppo sostenibile. Si tratta di costruire un profilo di cittadinanza come autoapprendimento individuale e collettivo per reinventare la comunità.

Preliminarmente, occorre un'azione di accompagnamento delle persone

e dei gruppi nel trovare forme più adulte e responsabili (più libere) di esprimere i propri bisogni e interpretare i propri desideri. Per accompagnare un gruppo non basta definire le persone secondo parametri come l'età, il sesso, la residenza, il reddito, la professione. Quello che conta è quello in cui crediamo, chi ci è vicino, come viviamo, con chi parliamo, cosa ci piace e cosa non ci piace. Per trasformare i nostri bisogni in proposte dovremmo elaborare un discorso pubblico, saper aprire un dialogo, predisporci ad un reciproco ascolto, saper intrecciare pensiero lungo e pensiero veloce.

Successivamente, bisogna avviare azioni di promozione capaci di vivificare lo spirito dello sviluppo con il dialogo intergenerazionale, la diffusione della conoscenza, il cambiamento della mentalità, nonché l'educazione all'innovazione continua, alla relazionalità e alla speranza del futuro.

*Docente Università di Roma Tor Vergata