



PROGETTO CASA IN COMUNE

PROGETTO PER LA PREVENZIONE E IL CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO

Premessa

Le richieste di aiuto che pervengono all'Ufficio Servizi Sociali del Comune fanno emergere con chiarezza l'aumento delle situazioni in cui la precarietà lavorativa ed economica ormai stabilizzata costituisce un elemento di fragilità sociale "costante" e sempre più diffuso, non più vincolato ad un momento critico e circoscritto nel tempo. Il fenomeno, ormai trasversale nella popolazione locale, non consente di identificare categorie di persone fragili a priori; ne consegue che, a fronte della variabilità e specificità delle situazioni e dei bisogni, è necessario intervenire mediante singole prese in carico per determinare, al di là della specifica condizione lavorativa ed economica, i necessari e possibili interventi da attivare.

Tra i possibili interventi di supporto, è urgente disporre di strumenti finalizzati al contenimento del disagio abitativo, che costituisce una delle criticità più urgenti e rappresenta per le famiglie e le persone un forte rischio di vulnerabilità e scivolamento nella povertà e in processi di esclusione sociale durativi.

Situazione attuale

Il Servizio Sociale Professionale del Comune di Ruvo di Puglia si trova sempre più frequentemente nella condizione di prendere in carico nuclei familiari, spesso con figli, che si trovano in situazioni di emergenza abitativa; le condizioni economiche, per quanto precarie, possono in taluni casi consentire di accedere al libero mercato dell'affitto o, comunque, di sostenere un affitto, anche se di modesta entità; tuttavia queste famiglie non trovano casa, perché non offrono sufficienti garanzie ai proprietari per la stipula di contratti di locazione, come, ad esempio, un posto di lavoro fisso oppure la disponibilità ad effettuare il versamento del deposito cauzionale.

E' in aumento, inoltre, la platea delle famiglie prive di qualunque capacità economica tale da consentire la seppur minima garanzia di solvibilità necessaria al mantenimento di un alloggio o alla stipula di un nuovo contratto di locazione.

Un ulteriore problema è costituito dalla diffidenza nell'affittare da parte dei proprietari di appartamenti per via dei rischi connessi alla selezione degli affittuari e al mancato pagamento del canone di locazione pattuito, che ha reso il mercato locale comunque poco fruibile da molte famiglie.

In molti casi, a fronte di una oggettiva impossibilità di reperimento di un alloggio, il Comune si trova nelle condizioni di intervenire a tutela dei minori, assicurando una sistemazione idonea, mediante l'inserimento in strutture specializzate ovvero accollandosi una parte dei costi locativi.

Questo tipo di intervento rappresenta in genere un onere significativo per l'ente, a fronte di una scarsa efficacia risolutiva.

L'offerta di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica non è sufficiente a fronteggiare le istanze; inoltre, le abitazioni ERP attualmente occupate non sempre sono consone e proporzionate alla numerosità dei nuclei che ci vivono, che, con il passare del tempo, mutano in numero di componenti ed esigenze. Nello specifico, alcune abitazioni di modeste dimensioni sono occupate da famiglie inizialmente composto da due persone, ma, che con il tempo, si sono ampliate a seguito della nascita dei figli oltre che alle disparate situazioni dovute all'allargamento dei nuclei familiari moderni. Al contrario, altre abitazioni, invece, risultano essere troppo grandi per nuclei che si sono ridotti, a volte anche ad una sola persona.

Sarebbe auspicabile il transito dei nuclei attraverso processi di mobilità tra inquilini che consentano un utilizzo coerente ed efficiente di questi immobili che appartengono, appunto, all'Edilizia Popolare. Tali processi sono di difficile attuazione, in ragione del legame naturale che si crea con il permanere di questi nuclei presso la stessa abitazione che diventa sempre più familiare: per questo, un'azione di affiancamento



ed accompagnamento di un'operazione di mobilità tra inquilini necessita della presenza di équipe specializzate che supportino il cambiamento motivandolo e rendendolo emotivamente sostenibile.

Il mancato o ridotto utilizzo di spazi di proprietà pubblica, in verità, interessa anche il mondo dell'associazionismo locale che spesso richiede all'Amministrazione la messa a disposizione di spazi idonei allo svolgimento delle specifiche attività delle singole realtà locali. A fronte di questa pressante richiesta, risultano ancora inutilizzati alcuni spazi che, se condivisi, diventerebbero risorse per molte associazioni e, nella condivisione, potrebbero generare energie e sinergie nuove.

Una possibile risposta a questa situazione potrebbe essere identificata nelle sperimentazioni delle forme di coabitazione che riguardino singole persone, famiglie ovvero realtà aggregative più ampie.

Esperienze esistenti

In relazione al sostegno per il reperimento di un alloggio esistono già alcune esperienze; particolare interesse rivestono due progetti:

- l'Agenzia Metropolitana per l'Affitto: è un'associazione senza fini di lucro, a cui hanno aderito anche alcune Amministrazioni Comunali, che si avvale, per il raggiungimento delle sue finalità istituzionali, della collaborazione di una pluralità di soggetti pubblici e privati e si pone l'obiettivo di fare incontrare la domanda e l'offerta di alloggi in affitto, proponendo il canone concordato come strumento redditizio, equo e vantaggioso.

I vantaggi per i proprietari:

- fondo di garanzia a tutela del rischio morosità;
- polizza assicurativa a garanzia dei danni da conduzione attivata dal conduttore
- benefici fiscali e costi contenuti di gestione;
- assistenza e rimborso delle spese legali in caso di contenzioso per morosità;

I vantaggi per gli inquilini:

- canoni di affitto più bassi di quelli del libero mercato;
- assistenza nell'adempimento delle procedure;

I limiti riscontrati sono legati soprattutto:

- alla scarsità degli alloggi messi a disposizione da parte dei proprietari;
- al vincolo reddituale degli inquilini, che devono disporre di un reddito minimo, certo e sufficiente a pagare regolarmente il canone;
- all'impossibilità di reperimento e utilizzo del patrimonio sfitto su base territoriale;

Il progetto non consente quindi l'accesso alle famiglie e/o ai soggetti economicamente più fragili, che oggi costituiscono una delle criticità più urgenti per i servizi sociali.

- In relazione a questa tipologia di utenza esistono invece altre esperienze, che sono state attivate in via sperimentale in alcuni comuni italiani e che nascono da modelli di intervento già diffusi a livello europeo, come l'"Housing First". Si tratta di una forma di risposta al disagio socio-sanitario, che prevede l'inserimento in appartamenti privati autonomi di soggetti fragili, al fine di favorire percorsi di benessere e di integrazione sociale. Il modello è stato applicato anche a famiglie che presentano fragilità socio-economiche.

Alcune di queste esperienze, ad esempio il progetto "Housing First" avviato nel 2015 dal Comune di Ravenna, è in fase di rinnovo alla luce degli importanti risultati raggiunti (www.comune.ra.it) in termini sia di efficacia degli interventi che rispetto alla qualità di vita degli inquilini destinatari e allo stimolo per il mercato locativo locale.

L'implementazione del progetto richiede il coinvolgimento di un soggetto terzo che si occupi dell'attivazione dei percorsi individualizzati di presa in carico e monitoraggio, dell'attività di reperimento



alloggi, della mediazione con i proprietari e del controllo di tutti gli aspetti legati alla locazione (es: rispetto delle scadenze di pagamento, delle regole condominiali, controllo danneggiamenti, ecc...), oltre che all'avvio di percorsi di reinserimento lavorativo e sociale a medio e lungo termine che puntino alla totale emancipazione dei beneficiari del progetto dalla situazione di bisogno.

Il progressivo sviluppo di progetti sociali sul tema dell'abitare evidenzia la centralità che esso sta assumendo rispetto alle politiche di welfare ed evidenzia la necessità di proseguire con una azione programmata, coerente e coordinata, anche a livello sovracomunale, che strutturi tutte le iniziative esistenti in misure adeguate ed economicamente sostenibili per la gestione non più emergenziale ed assistenziale del problema.

IL PROGETTO CASA IN COMUNE

Di seguito si tracciano le linee per sviluppare il progetto "CASA IN COMUNE".

Obiettivi del progetto:

Date le considerazioni sopra esposte, il progetto si pone l'obiettivo di implementare un sistema di azioni che agiscano nelle seguenti direzioni:

- 1) contrastare il forte rischio di vulnerabilità, scivolamento nella povertà e disagio di fasce di popolazione sempre più ampio, determinato dalla perdita dell'alloggio;
- 2) facilitare l'accesso alla casa di coloro che non possono accedere ai canoni di mercato o all'assegnazione di alloggi ERP in tempi brevi;
- 3) creare una mappatura delle attuali occupazioni di ERP al fine di valutare le possibili mobilità tra conduttori e sfruttare in maniera più efficace gli immobili oggi sottoutilizzati;
- 4) superare l'attuale modello assistenzialistico, troppo spesso improntato su interventi "emergenziali", che si è rivelato molto dispendioso e di efficacia circoscritta;
- 5) prevenire le situazioni di morosità, anche attraverso azioni mirate che promuovano percorsi di inserimento lavorativo in favore dei beneficiari di progetto;
- 6) creare una rete di soggetti istituzionali e non a sostegno dei progetti di inclusione sociale attivati in favore di persone in situazioni di difficoltà;
- 7) stimolare il mercato locativo locale, mediante forme di garanzia (es: garanzia affitto, garanzia danneggiamenti), a fronte di riduzione dei costi di locazione;
- 8) recuperare e mantenere il patrimonio immobiliare esistente;
- 9) sostenere nuove forme dell'abitare.

Azioni possibili

Occorre innanzitutto creare le condizioni per "riattivare" l'offerta di alloggi sul territorio, partendo dall'utilizzo di appartamenti di proprietà Comunale destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica. In particolare modo, l'appartamento in Via Martiri delle Foibe n. 23 sarà il primo luogo dove sperimentare una coabitazione tra persone che vivono situazioni di particolare fragilità. Chi si occuperà della realizzazione del progetto dovrà, dunque, selezionare, d'intesa con il Servizio Sociale Professionale comunale, i possibili beneficiari, rendendoli partecipi del percorso sperimentale all'interno del quale saranno coinvolti. Si dovrà anche provvedere a creare ambienti comuni distinti da quelli di uso esclusivo del singolo o del piccolo nucleo familiare beneficiario, al fine di garantire equilibrio e serenità agli stessi.

Il progetto dovrà avvalersi di un'équipe specializzata di operatori che dovranno curare, d'intesa con il Servizio Sociale Professionale del Comune, con i Servizi Sanitari Territoriali e con i Servizi per l'impiego, il progetto di presa in carico dei beneficiari, sia dal punto di vista della cura delle relazioni quotidiane negli ambienti di vita destinati alla coabitazione che per ciò che concerne il percorso di reinserimento lavorativo ed autonomia personale e, dunque, abitativa.



Oltre al citato appartamento, il Comune dispone di un diffuso patrimonio ERP, spesso sottoutilizzato che potrà essere mappato e rivalutato nell'ambito del progetto attraverso un approfondimento delle modalità attuali di occupazione di alcune abitazioni che potranno essere anch'esse destinate ad esperienze di coabitazione.

Oltre al patrimonio pubblico, si proverà a riattivare anche il mercato di locazione privato, favorendo l'incontro tra domanda ed offerta, utilizzando strumenti utili ad incentivare la stipula di contratti d'affitto come ad esempio:

- offrire ai proprietari garanzie che rendano meno "rischioso" affittare un immobile, purché si rendano disponibili ad applicare un canone congruo rispetto ai canoni del libero mercato;
- offrire alle famiglie la possibilità di accesso ad alloggi a canone sostenibile e, laddove necessario, in base alla specifica condizioni economica, sostenerle nel pagamento dei canoni di affitto utilizzando sia il finanziamento del progetto sia gli interventi di Inclusione Sociale attivati dal Comune.

Da un lato, dunque, si devono creare degli interventi che rassicurino i proprietari degli immobili a fronte della loro disponibilità a contenere il più possibile il canone di locazione; dall'altro la garanzia di un sostegno alle famiglie in difficoltà a fronte di un impegno ad assumersi parte degli oneri derivanti dalla locazione e ad attivarsi concretamente per sviluppare una propria autonomia economica mediante la ricerca fattiva del lavoro e l'accesso a tutte le forme di interventi di sostegno al reddito e di inserimento lavorativo proposti a livello locale, regionale e nazionale.

Il progetto sarà proposto sperimentalmente per un anno e si articolerà secondo i seguenti elementi di caratterizzazione:

Condizioni richieste ai proprietari:

- Conformità degli alloggi e buono stato di conservazione;
- Applicazione canone di locazione a canone concordato minimo;

Agevolazioni offerte ai proprietari:

- Fondo di garanzia per i proprietari disposti ad affittare, che potrebbe prevedere la copertura parziale delle spese in caso di: morosità, eventuali insolvenze relative a spese condominiali e oneri accessori, assicurazione per l'immobile, per un importo che potrebbe essere quantificato fino ad un massimo di 2.000,00 euro, spese legali e procedurali sia per il recupero della morosità che per lo sfratto, per un importo che potrebbe essere quantificato fino ad un massimo di 1.500 euro (costi medi in caso di opposizione);
- Verifica di ulteriori agevolazioni in termini fiscali.

Condizioni richieste agli inquilini:

- Pagamento regolare del canone e delle spese condominiali (sia di case ERP che del mercato immobiliare privato), interamente o nella misura definita sulla base dei criteri definiti dall'Amministrazione comunale e secondo il progetto di presa in carico che sarà proposto dal soggetto gestore e sarà condiviso ed autorizzato dal Servizio Sociale Professionale;
- Impegno a segnalare repentinamente al Comune ogni modifica della situazione reddituale che renda necessario rivedere la misura del sostegno, istituendo eventualmente l'anagrafe dell'utenza con verifica semestrale del livello di reddito, del mantenimento dei requisiti.
- Impegno ad aderire ai progetti proposti dal Comune in relazione al recupero della autonomia economico/lavorativa, al fine di incentivare l'assunzione di responsabilità.

In caso di mancato rispetto delle condizioni poste si procederà all'interruzione del sostegno, con conseguente avvio da parte del proprietario delle azioni per il recupero dell'alloggio.

Agevolazioni offerte agli inquilini:

- Possibilità di accedere ad affitti a canone concordato minimo.



– Possibilità di essere sostenuti nel pagamento dell'affitto, sulla base delle specifiche condizioni economiche e dei criteri definiti dall'Amministrazione, attraverso un progetto sociale, per un importo che potrebbe essere quantificato fino ad un massimo di 1.200 euro. Questo sostegno costituirebbe di fatto un'ulteriore garanzia di solvibilità per i proprietari.

Per raggiungere tali obiettivi, si ritiene necessario il coinvolgimento dei soggetti che sul territorio si occupano di casa (es: agenzie immobiliari, proprietari o enti privati) per sostenere positivamente la proposta ed incentivare così la disponibilità ad aderirvi, da parte di proprietari privati.

Sostenere nuove forme dell'abitare

Va posta molta attenzione a forme innovative di intervento che pongano la convivenza sociale al centro delle iniziative che diano risposta a bisogni insorgenti (disagio abitativo, aumento delle famiglie monopersonali, invecchiamento della popolazione, giovani coppie, ecc.) per soddisfare la domanda sociale di abitazioni migliorando la vivibilità complessiva della comunità.

L'housing sociale è una modalità d'intervento nella quale gli aspetti immobiliari vengono studiati in funzione dei contenuti sociali, offrendo una molteplicità di risposte per le diverse tipologie di bisogni, dove il contenuto sociale è prevalentemente rappresentato dall'accesso a una casa dignitosa per coloro che non riescono a sostenere i prezzi di mercato, ma anche da una specifica attenzione alla qualità dell'abitare. Tra le molteplicità di risposte offerte dall'housing sociale vi sono l'affitto calmierato, l'acquisto della casa mediante l'auto-costruzione e le agevolazioni finanziarie, soluzioni integrate per le diverse tipologie di bisogni, come ad esempio le giovani coppie e i pensionati.

Il Co-housing Sociale, invece, appresenta un'ulteriore possibilità di intervento nell'ambito del disagio abitativo. Si tratta di una forma di coabitazione solidale, quale, ad esempio, la convivenza tra anziani e studenti universitari fuori sede, che agevola i giovani nella ricerca di un'abitazione a basso costo e diventa un'occasione per integrare contemporaneamente i redditi degli anziani.

Esistono varie forme di Cohousing, ma generalizzando, è possibile dire che rappresenta l'incontro tra chi ha a disposizione una grande casa e decide di affittarne le stanze e chi necessita di ospitalità. Si tratta spesso di affitti modici in cambio di compagnia e collaborazione nei lavoretti domestici.

Può anche coinvolgere due soggetti che sono alla ricerca di una sistemazione abitativa e che si rendono disponibili a dividerlo per abbatterne i costi di gestione.

Nell'ambito del progetto possono essere pensate anche attività specifiche, che aiutino a monitorare la domanda e l'offerta ed a conciliarne l'incontro nel migliore dei modi.

La sfida per i prossimi anni consiste pertanto non solo nella capacità di realizzare un numero di alloggi significativo per rispondere alla domanda sociale, ma anche di trovare un equilibrio tra la solidarietà, l'inclusione sociale, il diritto alla casa ed il mercato immobiliare.

In quest'ottica, quindi, il progetto favorirà la creazione di esperienze di coabitazione, a partire dalla messa a disposizione di un immobile comunale, già adibito ad alloggio ERP ed attualmente sottoutilizzato. Il soggetto gestore, attraverso la disponibilità di un'équipe composta da operatori specializzati nel campo dei percorsi di autonomia delle persone adulte vulnerabili selezionerà i possibili beneficiari della sperimentazione ed accompagnerà l'avvio della coabitazione, coadiuvando gli inquilini nell'organizzazione degli spazi domestici, nella strutturazione della giornata tipo, nella definizione delle modalità di utilizzo degli spazi comuni, garantendo il costante monitoraggio almeno per i primi sei mesi di esperienza e affiancando, a questi interventi, una presa in carico che tenda all'autonomia dei singoli che dovranno transitare presso abitazioni autonome nel tempo massimo di un anno.



COMUNE DI RUVO DI PUGLIA
CITTA' METROPOLITANA DI BARI

AREA POLITICHE SOCIALI

L'EQUIPE DI PROGETTO

Sarà richiesta multidisciplinarietà delle figure professionali ed integrazione con il mondo delle agenzie immobiliari e con le agenzie territoriali per il lavoro.

La composizione basilare del gruppo di lavoro prevederà:

- Un coordinatore: laureato e con esperienza comprovata nel campo dell'inclusione sociale e lavorativa delle persone adulte;
- Un assistente sociale;
- Un educatore;
- Uno psicologo;
- Un operatore esperto nell'orientamento lavorativo.