

L'AGENZIA PER I SERVIZI ABITATIVE E PER L'HOUSING SOCIALE DEI COMUNI DELL'AMBITO DISTRETTUALE DI LECCO

Scheda sintetica di presentazione

L'Agencia per i servizi abitativi e l'housing sociale si fonda su un approccio alle problematiche abitative che considera **la casa un bene al contempo strutturale e relazionale**. E' luogo deputato sia a svolgere funzioni di tipo tecnico/amministrativo (applicazione delle normative, incontro domanda/offerta, aumento di soluzioni abitative, ecc..) sia a co-costruire e sviluppare progetti e azioni di sostegno e accompagnamento dei cittadini che all'Agencia potranno fare riferimento. La connotazione relazionale dell'Agencia è altresì rintracciabile nell'interazione con i Comuni dell'Ambito distrettuale di Lecco, ai quali si propone come luogo di analisi condivisa dei problemi e progettazione di interventi.

L'Agencia intende inoltre sviluppare una **funzione di ampliamento e ricomposizione dell'offerta abitativa**, rafforzando le connessioni sia tra i soggetti titolari che con le misure/le risorse oggi disponibili (locali, regionali e nazionali) per far fronte ai problemi abitativi.

I DESTINATARI

Persone e famiglie residenti e/o dimoranti nel territorio dell'Ambito distrettuale di Lecco che presentano un bisogno abitativo. In particolare:

- Persone/famiglie con un bisogno abitativo intermedio tra l'edilizia Residenziale Pubblica e il libero mercato (assenza dei requisiti ISEE per accedere alle graduatorie ERP, ma reddito insufficiente per sostenere canoni di affitto sul libero mercato).
- Persone/famiglie con un reddito da lavoro, ma che si trovano nell'impossibilità di accedere al libero mercato perché non hanno contratti di lavoro stabili e duraturi (tempo determinato e/o altre forme), incompatibili con i requisiti oggi richiesti dal libero mercato.
- Persone/famiglie con un reddito ma che si trovano nell'impossibilità economica di sostenere i costi e gli impegni legati all'avvio di un contratto di locazione (caparra, anticipo mensilità, vulture utenze, arredamento, trasloco).
- Persone/famiglie in carico ai servizi sociali comunali con le quali sono in atto percorsi di accompagnamento verso l'autonomia, che prevedono anche l'ospitalità transitoria presso strutture abitative di tipo sociale del territorio.
- Persone/famiglie che hanno un contratto di locazione, ma che sono in condizioni di precarietà economica e a rischio di emergenza abitativa.
- Persone/famiglie con fragilità derivanti da patologie (disagio psichico, handicap) e/o da condizioni di esclusione/emarginazione.

AZIONI RIVOLTE AI DESTINATARI DIRETTI

L'Agencia si propone di intervenire non tanto e non solo sulle situazioni di urgenza/emergenza abitativa, quanto piuttosto trattando il bisogno abitativo – con le persone che ne sono portatrici – in termini di co-costruzione di soluzioni possibili, attraverso:

- Accoglienza e ascolto attivo della domanda.

- Analisi/valutazione del problema, messa a fuoco delle criticità e delle potenzialità/risorse della persona e della famiglia (funzione di filtro).
- Informazione e orientamento sulle opportunità presenti nel territorio per far fronte al bisogno abitativo.
- Sostegno nella realizzazione delle azioni necessarie per accedere alle opportunità presenti (nuove procedure per accedere ad alloggi ERP, tipologie contratti di affitto, misure regionali di sostegno all'affitto, ecc...).
- Accompagnamento – in stretta collaborazione con i servizi comunali - nella co-costruzione di percorsi individuali e/o familiari che prevedono differenti passaggi per arrivare a soluzioni abitative caratterizzate da stabilità.

Per le situazioni che lo richiedono e/o ne presentano la necessità l'Agenzia attiva interazioni con i Comuni di riferimento, con particolare attenzione alle situazioni che già vedono una presa in carico del SSB e/o di altri servizi del territorio.

AZIONI DI SISTEMA

Per poter sostenere i beneficiari diretti nell'individuazione di soluzioni al problema abitativo adeguate ai proprie bisogni e risorse, l'Agenzia si propone di sviluppare azioni finalizzate ad **aumentare le opportunità abitative e a migliorarne l'accessibilità**. La conoscenza e consapevolezza delle caratterizzazioni diverse del problema abitativo sostengono la necessità di differenziare le aree di lavoro ed i relativi soggetti di riferimento, assumendo poi da parte dell'Agenzia funzioni di **ricomposizione del quadro dell'offerta territoriale a sostegno dell'abitare e della sua sostenibilità**.

I Comuni

L'Agenzia sviluppa la propria funzione di supporto sui seguenti livelli:

1. **Nuove funzioni in capo ai Comuni e ai loro Ambiti** (L.R. 16/2016 e dalla DGR 71004 del 31.07.2017), con particolare riferimento ai compiti programmatori (Piano Triennale e Piano Annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali) e **alle funzioni di gestione delle misure Regionali** volte al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento degli alloggi in locazione (ex. Deliberazione n. 6465 del 10.04.2017).

Su questo livello l'Agenzia si propone per:

- a. Raccogliere, ricomporre e analizzare i dati relativi alla domanda abitativa, con particolare riferimento alle nuove indicazioni regionali per l'assegnazione delle unità abitative pubbliche e sociali che prevedono categorie diversificate di nuclei familiari. Ciò prevede un'interazione costante con i Comuni e la predisposizione di strumenti adeguati alla raccolta, all'elaborazione e al costante aggiornamento dei dati.
- b. Sostenere la lettura territoriale del bisogno per la formulazione delle misure di sostegno al bisogno abitativo.
- c. Predisporre le istruttorie necessarie alla gestione delle misure/linee di finanziamento nazionali e/o regionali in materia di contenimento del disagio abitativo e sostegno al mantenimento dell'alloggio nel mercato privato, definendone con i Comuni i criteri (in coerenza con la normativa) e le modalità di raccolta e trattazione delle relative domande.

Le risorse derivanti da tali linee di finanziamento sostengono l'azione dell'Agenzia verso i destinatari diretti e possono essere proposte e gestite anche in integrazione con altri interventi, col fine di fronteggiare il problema abitativo nella sua complessità.

2. **Impatto dei Comuni – in particolare dei SSB – con situazioni di disagio abitativo** di persone e famiglie residenti e/o dimoranti nel proprio territorio, **caratterizzate da problematiche sociali oltre che reddituali**.

Su questo livello l'Agenzia si propone per:

- Collaborare con gli operatori comunali nelle fasi di analisi del problema, valutando in particolare i livelli di autonomia possibile per le persone in carico.
- Co-costruire con gli stessi operatori e la persona/famiglia progetti socio-abitativi centrati sia sul bisogno di casa che di accompagnamento/sostegno educativo-relazionale.
- Collaborare nel fronteggiamento di situazioni di urgenza/emergenza, con uno sguardo teso a mettere in atto azioni preventive, mediante l'utilizzo di tutte le misure e le azioni possibili per evitare, ad esempio,

l'esecuzione di sfratti (misure per la morosità incolpevole, intermediazione con i proprietari, anticipazione dello sfratto mediante il reperimento di situazioni alloggiative anche temporanee, ecc...).

Il Mercato Privato della casa

Il partner coprogettante vede la presenza di ASPPI (Associazione sindacale piccoli proprietari immobiliari) con un ruolo attivo nella istituzione e gestione dell'Agenzia. Tale condizione consente un'interazione diretta con i proprietari, favorendo la messa a fuoco di problemi e criticità che caratterizzano la loro presenza nel mercato della casa e la co-costruzione di ipotesi e soluzioni tese a facilitare la messa in locazione di abitazioni, condizione indispensabile per aumentare l'offerta di alloggi e la loro accessibilità. Si tratta di dar vita ad un sistema virtuoso che tenga conto da un lato del bisogno di poter accedere ad un'abitazione a costi sostenibili, dall'altro di poter procedere, per i proprietari, ad una conservazione produttiva del proprio patrimonio immobiliare. Tale sistema virtuoso deve essere orientato alla legalità, ovvero a promuovere forme contrattuali e canoni aderenti alle indicazioni normative e agli accordi vigenti.

L'Agenzia si propone di agire su questi fronti:

1. Tutela dei proprietari

- Predisporre le istruttorie necessarie alla gestione delle linee di finanziamento nazionali e regionali finalizzate ad incentivare/garantire i proprietari (Deliberazione n. 6465 del 10.04.2017 e altre disposizioni similari).
- Realizzare uno studio di fattibilità per la costituzione di un "Fondo di Garanzia" finalizzato a tutelare i proprietari, con particolare attenzione alle situazioni di morosità, incentivando l'uso del canone concordato ove possibile. In base agli esiti dello studio sarà compito dell'Agenzia individuare e raccogliere le risorse economiche necessarie, coinvolgendo anche i proprietari, ad esempio attraverso il versamento sul fondo di una quota parte del canone cauzionale.

2. Alloggi sfitti

- Mappare gli alloggi sfitti e sostenerne l'inserimento nel mercato, mediante l'utilizzo di risorse dedicate. Nella recente Deliberazione n. 6465 del 10.04.2017 la misura n. 5 è volta a sostenere la messa in circolo di alloggi sfitti a canone concordato o comunque inferiore al mercato, attraverso incentivi economici ai proprietari. L'individuazione di altre risorse potrà consentire un'ulteriore incentivazione anche in relazione ad alloggi che presentano necessità di piccoli interventi edilizi per la messa sul mercato.

3. Contratti e canoni di affitto.

- Sostenere su tutto il territorio la divulgazione e l'applicazione del **contratto di affitto a canone concordato**, così come definito dall'accordo territoriale tra le associazioni della proprietà e quella degli inquilini (a Lecco circa l'80% dei proprietari che ha sottoscritto contratti di affitto ha utilizzato il canone concordato) e raccogliere i dati necessari per monitorarne la corretta applicazione.
- Approfondire, diffondere e praticare **tipologie contrattuali di tipo transitorio** (previste dalla normativa in presenza di specifiche motivazioni), che possano rispondere da un lato alle esigenze dei proprietari, dall'altro rappresentare soluzioni valide per persone e famiglie con fragilità e impegnate in percorsi di raggiungimento e/o recupero di autonomia. Sostenere anche su queste tipologie contrattuali l'applicazione del canone concordato.
- Individuare modalità e risorse adeguate per l'eventuale applicazione di **canoni ulteriormente ridotti** rispetto a quelli concordati, costruendo tutele per i proprietari, attraverso forme diverse del canone da definire con i proprietari disponibili.

L'Housing Sociale

L'housing sociale è ad oggi un servizio - gestito da soggetti sociali - rivolto a persone e famiglie, quasi sempre in carico ai SSB, che con progetti socio-abitativi vengono accompagnate nel perseguimento di autonomie socio-economiche. E' una soluzione abitativa temporanea che contempla, accanto alla casa, la presenza di personale qualificato con funzioni di sostegno - modulato in base alle diverse necessità - allo sviluppo e monitoraggio del progetto individuale. Rappresenta quindi una sorta di possibile trampolino di lancio verso l'autonomia socio-abitativa e, come tale, ha necessità di inserirsi all'interno di un sistema casa territoriale capace di offrire, dopo la temporaneità dell'housing, soluzioni più durature ed autonome, sia nel mercato privato che nell'edilizia residenziale pubblica.

Su questo fronte l'Agenzia si propone di sviluppare:

1. Ricomposizione dell'offerta di housing sociale, mettendo in relazione i diversi soggetti gestori e focalizzando le eventuali carenze dell'offerta in relazione ai bisogni emergenti nel territorio:

- **Mappatura dei soggetti del privato sociale che gestiscono interventi di housing sociale.** Il riferimento è a tutte quelle realtà che operano su problematiche specifiche anche in riferimento a progetti e/o finanziamenti (pubblici e privati) dedicati (maltrattamento delle donne, disagio psichico, emarginazione, dipendenze, disabilità, anziani, ecc..) e/o realizzano un'offerta "indistinta" rivolta a persone e famiglie con disagio socio-economico.
- **Mappatura degli alloggi di proprietà dei Comuni e/o di ALER che vengono utilizzati come soluzioni temporanee** per far fronte al disagio abitativo di propri residenti in condizione di particolare disagio sociale e/o a fronte di situazioni di emergenza (alloggi socio-assistenziali).
- **Attivazione di un tavolo di confronto tra i soggetti pubblici e privati finalizzato a:**
 - raccogliere le peculiarità e le criticità dell'intervento di housing sociale temporaneo;
 - condividere le differenti modalità di gestione, i regolamenti, le forme contrattuali applicate, verso la co-costruzione di modelli e prassi condivise, pur nel rispetto delle differenti finalità dei soggetti coinvolti. Con riferimento agli alloggi comunali si sottolinea la necessità di un confronto relativo anche ai criteri di assegnazione degli alloggi temporanei, al fine di una definizione territoriale maggiormente omogenea.
 - attivare tutte forme di collegamento e interazione stabili con il più ampio sistema casa territoriale, anche al fine della costruzione della programmazione territoriale.

2. Aumento dell'offerta di housing sociale nel territorio, sulla base del bisogno rilevato dall'Agenzia, dai Comuni, dagli Enti gestori di interventi di housing:

- ricognizione di strutture (pubbliche e del privato sociale) disponibili per interventi di housing sociale che non necessitino di grandi interventi edilizi per la messa in disponibilità;
- individuazione di risorse economiche per gli interventi necessari all'attivazione degli alloggi (piccole manutenzioni, arredi, ecc...);
- definizione delle finalità dell'utilizzo dei nuovi alloggi (a chi sono prioritariamente rivolti) e delle modalità di gestione, coerentemente con il bisogno territoriale rilevato e con i modelli gestionali condivisi di cui al punto precedente.

L'osservatorio sulla condizione abitativa: strumento di supporto alla programmazione delle politiche territoriali abitative

L'Agenzia fonda il suo operare sulla ricomposizione dei bisogni e dell'offerta. Su questa base ben si poggia una funzione di raccolta ed elaborazione di dati quali-quantitativi che, se ricomposti in un unico quadro, vanno a costituire le basi per la creazione di un **osservatorio territoriale sulla condizione abitativa**.

L'Osservatorio sulla Condizione Abitativa si propone di monitorare le dinamiche abitative sul territorio e contribuire alla valutazione degli effetti delle politiche dell'abitare messe in campo dall'Agenzia e dai soggetti che a vario titolo intercettano questioni abitative, innanzitutto mettendo in relazione le molteplici informazioni desumibili dalle banche dati esistenti sia all'interno dei Comuni che presso altri enti pubblici, ed in secondo luogo acquisendo e gestendo dati e informazioni desumibili attraverso periodiche rilevazioni presso fonti private.

L'Osservatorio analizzerà e favorirà la diffusione dei dati relativi a:

- il patrimonio residenziale privato, analizzando in particolare dati relativi alle abitazioni non occupate e alle locazioni;
- il patrimonio residenziale dei Comuni finalizzato ad interventi abitativi sociali;
- il patrimonio residenziale pubblico;
- il patrimonio residenziale privato finalizzato ad interventi abitativi sociali;
- le domande sulle diverse misure/linee di finanziamento regionale/nazionale in tema di disagio abitativo;
- il fenomeno degli sfratti;
- gli interventi promossi dall'Agenzia.

Le fonti utili per ricomporre il quadro della condizione abitativa territoriale ad oggi sono:

- i Comuni e l'Ambito (quest'ultimo per le proprie funzioni già è soggetto di ricomposizione di dati)
- l'ALER
- Il Tribunale Ordinario, con riferimento agli sfratti
- L'ASPPI
- Le Associazioni degli inquilini (CGIL, CISL, UIL)
- Le Associazioni degli Amministratori condominiali (Anaci e altri presenti sul territorio)

- Le Associazioni dei costruttori, le cooperative edilizie e le loro organizzazioni di II livello
- Dati Istat

TEMPI E SEDE

L'Agenzia per i servizi abitativi e l'housing sociale sarà attiva dal 2 gennaio 2018. In una prima fase si lavorerà alla costruzione del nuovo servizio e delle relative modalità di interazione con tutti i soggetti coinvolti. E' prevista, in fase successiva (entro giugno 2018), l'apertura di uno sportello bisettimanale.

L'Agenzia avrà sede presso i Servizi Sociali d'Ambito. A Lecco – c.so Matteotti.

PERSONALE

L'organico dell'Agenzia è costituito da personale del Comune di Lecco e del partner coprogettante (ATI cooperativa sociale L'Arcobaleno/ASPPI). A livello di presidio strategico e politico sono previsti uno Staff di Direzione ed una Equipe di coordinamento tecnico. Per sostenere la connessione e congruenza dell'operato e delle scelte dell'Agenzia con quelle della programmazione territoriale e dei Comuni sono previsti: incontri dello Staff con il Comitato d'Ambito e l'Ufficio di Piano ed incontri dell'equipe dell'Agenzia con il coordinamento d'Ambito degli Assistenti Sociali.

SOGGETTI COINVOLTI

Partner coprogettante:

ATI cooperativa sociale L'Arcobaleno / ASPPI (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari)

Soggetti aderenti:

- UNIAT LECCO, Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
- SICET MONZA BRIANZA LECCO, Sindacato Inquilini Casa e Territorio
- SUNIA LECCO, Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari
- CENTRO FARMACEUTICO MISSIONARIO - Valmadrera