



**Servizi Sociali
Ambito Distrettuale di Lecco**



**Comune di Lecco
Ente Capofila**

AGENZIA PER I SERVIZI ABITATIVI E PER L'HOUSING SOCIALE

DOCUMENTO PRELIMINARE

- 1. La normativa regionale in materia di servizi abitativi e i nuovi compiti dei Comuni**
- 2. La problematica abitativa**
- 3. Priorità e indirizzi del Piano unitario di Zona 2015 - 2017**
- 4. Principali interventi di sostegno abitativo in atto nel territorio**
- 5. Sperimentaltà e innovatività del progetto**
- 6. L'Agenzia per i servizi abitativi e per l'housing sociale**
- 7. Risorse**

La costituzione di un'Agenzia per i servizi abitativi e per l'housing sociale intende rispondere, a partire dal mutato contesto legislativo, alle domande sociali che non trovano soluzioni nei tradizionali interventi pubblici. In particolare, come di seguito illustrato, la recente normativa regionale¹ affida ai Comuni nuove responsabilità programmatiche e gestionali, e indica nell'Ambito distrettuale l'area territoriale di riferimento per l'attuazione delle politiche abitative.

1. La normativa regionale in materia di servizi abitativi e i nuovi compiti dei Comuni

1.1. Legge regionale n. 16/2016 «Disciplina regionale dei servizi abitativi»

I servizi abitativi pubblici in Lombardia, sono regolati dalla l.r.16/2016 «Disciplina regionale dei servizi abitativi», che definisce anche le funzioni dei Comuni e i criteri della programmazione dell'offerta abitativa.

Scopo della legge è soddisfare il bisogno abitativo primario e ridurre il disagio dei nuclei familiari e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio (Art. 1, comma 1).

Fondamentale punto di riferimento per il presente progetto è l'art. 1 della legge che, al comma 4., definisce l'articolazione del *sistema regionale dei servizi abitativi* in:

- a) servizi abitativi pubblici
- b) servizi abitativi sociali
- c) azioni per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

La normativa regionale riconosce ai Comuni, in aggiunta alle funzioni amministrative, un nuovo ruolo nella programmazione e attivazione di interventi mirati ai bisogni dei territori e di coordinamento per le azioni di contrasto all'emergenza abitativa a livello di Ambito.

In sintesi i Comuni:

- da semplici erogatori diventano programmatori delle politiche superando la logica esclusiva di erogazione di contributi alla persona o a fondo perduto
- rivestono un ruolo attivo di intermediazione tra inquilini e proprietari, sperimentano nuovi strumenti di intervento
- sviluppano nuove relazioni con gli attori del territorio
- possono costituire strumenti gestionali (agenzie per la casa), che consentono la sperimentazione di nuovi e più flessibili strumenti di intervento e una maggiore attenzione alle situazioni di emergenza abitativa.

Inoltre che i Comuni, in forma singola o associata, per ampliare l'offerta di servizi abitativi e coordinare le azioni per il contrasto all'emergenza abitativa, possono attivare servizi di agenzie per l'abitare riguardanti l'orientamento dei cittadini in merito alle opportunità di reperire alloggi in locazione a prezzi inferiori a quelli di libero mercato, lo svolgimento di azioni di sostegno alla locazione e di attività di garanzia nei confronti dei proprietari nei casi di morosità incolpevole.

1.1.1. Le competenze dei comuni – art. 3 l.r. 16/2016

Ai sensi dell'art. 3 sono di competenza dei Comuni:

a) La ricognizione dei fabbisogni abitativi a livello territoriale e l'individuazione, in collaborazione con l'ALER territorialmente competente e con gli operatori accreditati, delle tipologie di intervento idonee a soddisfare i bisogni rilevati, sulla base dei criteri e delle modalità stabiliti dalla Giunta regionale.

¹ Art. 2 del regolamento "Disciplina della programmazione dell'offerta pubblica abitativa e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici": ambito territoriale e strumenti della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale è la modalità attraverso la quale si realizza il sistema regionale dei servizi abitativi. L'ambito territoriale di riferimento della programmazione coincide con l'ambito territoriale del Piano di Zona.

- b) La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale, coordinata con le politiche urbanistiche e di rigenerazione urbana e con gli altri interventi di welfare a livello comunale.
- c) Le funzioni amministrative concernenti le procedure di selezione per l'accesso ai servizi abitativi pubblici e sociali, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 33, comma 2, nonché le procedure di assegnazione relative alle unità abitative di proprietà.
- d) L'esercizio, anche in forma associata con altri comuni o mediante l'ALER competente per territorio o altri operatori accreditati, dei servizi abitativi pubblici e sociali.
- e) L'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei beneficiari delle misure di sostegno alla locazione della prima casa nel mercato privato.
- f) Le funzioni amministrative attinenti all'edilizia convenzionata e agevolata per le quali la legge non dispone diversamente, ivi compresa l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato da cooperative a proprietà indivisa e l'autorizzazione alla cessione in proprietà o locazione degli alloggi di edilizia agevolata nei primi cinque anni decorrenti dall'acquisizione della titolarità dell'alloggio, nel rispetto della normativa statale.
- g) favoriscono la partecipazione delle rappresentanze sindacali e dei comitati degli inquilini, per l'esame congiunto delle problematiche relative alle politiche abitative del territorio.
- I comuni, in collaborazione con l'ALER territorialmente competente e gli operatori accreditati, promuovono la realizzazione di un'offerta abitativa pubblica e sociale di ambito sovracomunale, al fine di assicurare uno sviluppo più ordinato, equilibrato e sostenibile del territorio, in particolare nell'area metropolitana e nei comuni capoluogo o comunque ad alta tensione abitativa.

1.1.2. La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale – art. 6 l.r. 16/2016

L'art. 6 della l.r.16/2016 ha invece come oggetto la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale. I commi 1,2,3 e 4 sono di rivelante interesse per il presente progetto in tema di funzioni di programmazione dell'offerta abitativa a livello di ambito territoriale:

- 1. Lo strumento di programmazione in ambito locale dell'offerta abitativa pubblica e sociale è il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali. L'ambito territoriale di riferimento del piano coincide con l'ambito territoriale dei Piani di Zona.**
2. Per l'approvazione del piano triennale si applicano le disposizioni relative all'approvazione dei Piani di zona. A tal fine, l'Aler territorialmente competente e gli operatori accreditati, che gestiscono servizi abitativi pubblici e sociali, comunicano ai comuni di riferimento le unità abitative prevedibilmente disponibili nel triennio del periodo di riferimento, comprese le unità abitative non immediatamente assegnabili per carenze manutentive, nonché le unità abitative derivanti dalla realizzazione di piani o programmi di nuova edificazione, rigenerazione urbana, recupero o riqualificazione del patrimonio residenziale pubblico e sociale. Tali comunicazioni costituiscono obbligo informativo per le ALER e gli operatori accreditati, la cui inosservanza comporta per i direttori generali delle ALER la risoluzione anticipata del rapporto di lavoro secondo quanto previsto dall'articolo 12, comma 3, lettera c), e per gli operatori privati accreditati la revoca dell'accreditamento secondo le procedure di cui all'articolo 4, comma 4, lettera f). Il piano triennale è aggiornato annualmente con le medesime modalità previste per la sua approvazione. Per la città di Milano, il piano triennale e il suo aggiornamento annuale sono approvati e attuati dal Comune di Milano.
3. Il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è attuato con l'emanazione, almeno due volte all'anno, di avvisi pubblici comunali, riferiti all'ambito territoriale del piano triennale, per l'assegnazione delle unità abitative pubbliche e sociali effettivamente disponibili nel relativo periodo di riferimento. Gli avvisi pubblici, distinti per tipologia di unità abitative, sono emanati dal comune designato dall'assemblea dei sindaci in sede di approvazione del piano triennale di cui al presente articolo.
4. Ai fini dell'accesso e dell'assegnazione dei servizi abitativi pubblici e sociali, la Regione mette a disposizione dei comuni, delle ALER e degli operatori accreditati un'apposita piattaforma informatica.

1.2. Le misure attuative della Legge 16/2016

1.2.1. Gli interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa

La Legge regionale n. 16/2016 stabilisce che con apposito provvedimento di giunta regionale vengano definiti i requisiti e le modalità di attuazione delle misure di mantenimento dell'abitazione in locazione nel libero mercato e nei servizi abitativi sociali.

Il più recente provvedimento in questo senso è rappresentato dalla Deliberazione N° X/6465 del 10.04.2017 che ha la finalità di coinvolgere « [...] i Piani di Zona, i Comuni le istituzioni e i soggetti territoriali diversi in chiave di integrazione delle politiche di welfare, a sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'abitazione in locazione o per la ricerca di nuove soluzioni abitative temporanee, volte al contenimento dell'emergenza abitativa».

In attuazione della DGR, nell'Ambito di Lecco sono stati emanati due avvisi pubblici finalizzati a sostenere le famiglie con morosità incolpevole ridotta o nuclei familiari che hanno l'alloggio di proprietà all'asta a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo.

1.2.2. DGR 7004 del 31.07.2017 - Regolamento regionale sull'offerta abitativa pubblica e sociale

Con la DGR 7004 del 31 luglio 2017, la Giunta regionale ha approvato il nuovo Regolamento regionale «Disciplina della programmazione e dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici in attuazione di quanto disposto dall'art.23 della l.r.8 luglio 2016, n.16».

Il regolamento introduce importanti novità riguardanti i bandi e le modalità di assegnazione degli alloggi, la disciplina degli istituti della permanenza negli alloggi e le modalità di presentazione della domanda.

- a. *Superamento delle graduatorie*: i bandi comunali vengono sostituiti con bandi sovracomunali o avvisi pubblici emanati dai comuni capofila dei piani di zona e l'assegnazione sarà a cura dei rispettivi enti proprietari (Aler o Comuni).
- b. *Modalità di presentazione della domanda*: la domanda potrà essere presentata esclusivamente online, mediante piattaforma informatica regionale, che consentirà di scegliere, tra gli alloggi disponibili, quello più idoneo alle proprie esigenze.
- c. *Residenza in Lombardia*: l'anzianità di residenza in Lombardia, insieme al disagio abitativo, al disagio familiare e al disagio economico, rappresenta uno dei principali criteri di valutazione per il calcolo del punteggio ai fini dell'assegnazione dell'alloggio. Per la presentazione della domanda il minimo della residenza richiesto dalla legge è quello dei cinque anni (residenza o attività lavorativa).
- d. *Mix abitativo*: al fine di assicurare l'integrazione sociale nell'assegnazione delle unità abitative, sono previste categorie diversificate di nuclei familiari di cui il 20 per cento del totale degli alloggi da riservare a chi vive in povertà assoluta; il 30 per cento riservato agli anziani, il 20 per cento ai genitori soli con figli, il 13 per cento ai disabili, il 20 per cento a famiglie di nuova formazione, il 5 per cento a particolari categorie come le donne maltrattate ed infine, il per cento alle forze dell'ordine.

Nei prossimi mesi è prevista l'emanazione dei seguenti regolamenti, che comporteranno ulteriori compiti per i Comuni:

1 Requisiti di accesso nei servizi abitativi sociali

2 Contributo regionale di solidarietà

3 Sistema regionale di accreditamento degli operatori privati per la gestione dei servizi abitativi pubblici e dei servizi abitativi sociali

4 Modalità di calcolo del canone di locazione dei servizi abitativi pubblici.

Alla luce di quanto sopra esposto l'Agenzia per i servizi abitativi si configura come uno strumento a supporto delle nuove funzioni che la recente normativa pone in capo ai Comuni e di sostegno e accompagnamento nella realizzazione e progettazione di nuovi interventi in tema di politiche abitative.

2. La problematica abitativa

2.1. Centralità della questione abitativa nelle politiche di welfare locale

La Commissione Europea ha dichiarato che l'essere privi di una casa dignitosa è forse la manifestazione più seria della povertà e dell'esclusione sociale nella nostra società. La casa ha infatti un ruolo fondamentale nel raggiungimento del benessere individuale e familiare delle persone poiché è l'ambito nel quale trova risposta un'ampia gamma di bisogni primari di tipo economico e simbolico e attorno al quale vengono intessute azioni e relazioni sociali strutturate. Le politiche abitative possono, quindi, costituire a pieno titolo, un'area di welfare.

Esiste dunque un legame diretto tra *povertà abitativa e povertà economica*. Per meglio comprenderlo, va considerato che il costo di accesso all'abitazione non si riduce alla spesa per l'acquisto, o la locazione di un alloggio, ma include tutte le spese legate all'abitare (spese condominiali, manutenzione, utenze, tasse, ecc.). La diminuzione del potere di acquisto conseguente la crisi economica ha comportato un aumento dell'onerosità delle spese per l'abitazione nei bilanci familiari, aggravando il problema dell'accessibilità, cioè della possibilità di ottenere un certo standard abitativo a un prezzo o a un canone che non costituisce un peso irragionevole rispetto al reddito familiare. Quindi, se la diminuzione del reddito comporta una crescente deprivazione abitativa, dall'altra parte, il peso eccessivo dei costi abitativi si traduce in una riduzione del reddito familiare disponibile e in una conseguente compressione dei consumi o della possibilità di risparmio.

È stato dimostrato che in Italia, intervenendo con politiche specifiche abitative orientate all'accessibilità dell'abitazione e al contenimento dei costi per le famiglie, oltre la metà della povertà potrebbe essere attenuata, e teoricamente eliminata.

2.2. La povertà abitativa

In questo contesto, parliamo di disagio abitativo quando il rapporto tra la spesa per l'abitazione e il reddito è superiore al 30 per cento, in costante crescita.

La presenza di questo tipo di disagio è confermato dal numero elevato di sfratti per morosità e da quelli cosiddetti di "morosità incolpevole", legata cioè alle condizioni economiche molto critiche di chi non riesce più a sostenere le spese per l'abitazione.

Da un monitoraggio effettuato da CGIL e Sunia² emerge che la componente più alta (38 per cento) è costituita da nuclei di anziani dei quali due terzi composti da una persona che vive sola; seguono le famiglie di immigrati (26 per cento), con nuclei composti in media da tre o più persone e i giovani con meno di 35 anni (21 per cento), prevalentemente lavoratori precari o che hanno perso il lavoro. Se consideriamo che il 62 per cento dei nuclei familiari sotto sfratto ha figli, è evidente che si tratta di un problema che potrà avere pesanti ripercussioni sulle nuove generazioni.

² "Crisi e sfratti" i numeri del disagio abitativo, Studio CGIL Sunia, Roma, 2012

La classificazione fatta dall'Istituto Europeo ETHOS conferma che la povertà abitativa non è un fenomeno statico ma un processo che può colpire persone vulnerabili, in differenti fasi della vita. Se la povertà abitativa è così mutevole, anche le politiche abitative atte a contrastarla, per risultare efficaci, devono essere il più possibile flessibili, mentre l'intervento pubblico, anziché rafforzarsi e trasformarsi, mantiene i livelli e le forme degli anni precedenti. A fronte di una povertà sempre più "liquida", la domanda di maggiore flessibilità per le politiche contro la povertà e l'esclusione sociale deve dunque includere la problematica della casa.

2.3. Una nuova domanda abitativa

La nuova domanda abitativa è l'esito dei profondi cambiamenti che hanno interessato da una parte le trasformazioni delle reti relazionali, in particolare della struttura familiare, dall'altra i mutamenti del sistema produttivo, con importanti ricadute sul livello della stratificazione sociale (aumento delle disuguaglianze, crescita della vulnerabilità sociale).

Questi cambiamenti impongono di affrontare il tema della povertà abitativa e delle relative politiche abitative in un'ottica nuova, superando l'approccio classico – genericamente rivolto all'edilizia residenziale pubblica – basato su l'accertamento del reddito per una valutazione economica e su rigidi criteri. Come già detto, in una società dove la povertà cambia fisionomia, anche l'abitare diviene sempre più precario.

Il reddito rappresenta una delle cause principali della vulnerabilità abitativa. In questo senso la crisi ha avuto un impatto elevatissimo, facendo scivolare nell'*area grigia del disagio abitativo* una vastità di persone per le quali invece la casa in passato non rappresentava un problema.

Poiché la povertà economica sta cambiando fisionomia, le politiche tradizionali per la casa spesso inefficaci. Infatti, di fronte all'aumento del tasso di povertà, le soglie di accesso richieste dall'edilizia residenziale pubblica risultano troppo basse ed escludono un'ampia fetta di popolazione di ceto medio, troppo "ricca" per averne diritto, ma non in grado di accedere al mercato immobiliare privato. Si è così creata un'area grigia non facilmente intercettabile, che vive in condizioni economiche precarie e che un minimo imprevisto può far precipitare in uno stato di emergenza.

Inoltre, profondi cambiamenti hanno riguardato la *struttura demografica della popolazione* e in particolare dei nuclei familiari. Accanto a un calo della popolazione totale, assistiamo all'aumento dei nuclei familiari e alla riduzione della loro composizione, con nuclei sempre più piccoli a causa dell'allungamento dell'aspettativa di vita media e dell'instabilità dei rapporti di coppia. Aumentano le famiglie composte di una sola persona. Una tendenza che ha implicazioni importanti perché accresce la domanda di alloggi, ma ne riduce l'accessibilità (un nucleo monoreddito ha evidentemente più difficoltà a far fronte alle spese abitative).

In questo nuovo contesto la *popolazione giovanile* è tra le più colpite: a causa dei rapporti di lavoro precari ha sempre meno capacità di accedere al mercato immobiliare. Andrebbero pensate e realizzate nuove tipologie costruttive più adeguate alle trasformazioni demografiche in atto, secondo standard abitativi adeguati e con un prezzo più basso di quello odierno, così da favorire l'accesso alla proprietà alle giovani coppie.

Altra categoria a rischio di disagio abitativo è la *popolazione straniera* residente in Italia, cresciuta a ritmi particolarmente intensi. Gli immigrati sono la fascia più esposta ai problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità delle abitazioni.

Con il progressivo invecchiamento della popolazione e il contenimento delle erogazioni previdenziali, si aggrava poi la condizione abitativa degli *anziani* afflitti essenzialmente per tre ordini di problemi: l'incidenza dei canoni di locazione, i problemi di adeguatezza dello spazio rispetto alle esigenze fisiche, il rischio di isolamento quando la persona si trova a vivere da sola.

Ci sono infine i *cittadini* che faticano a trovare un alloggio per *problemi fisici e psichici: disabili, tossicodipendenti, destinatari di programmi di assistenza sociale*.

2.4. Il social housing

Il social housing può essere definito come l'insieme di quegli interventi di politica abitativa d'interesse pubblico che vanno oltre i tradizionali confini dell'edilizia residenziale pubblica e che associano agli interventi di edilizia azioni di accompagnamento sociale.

Il social housing, attraverso la partecipazione e collaborazione di istituzioni, soggetti privati e non profit, svolge una funzione di interesse generale volta a promuovere la coesione sociale sul territorio, intervenendo prioritariamente su un'area di disagio sociale esclusa dai benefici pubblici per i più bisognosi e, al contempo, non in grado di accedere al mercato.

Da questa definizione emergono le tre principali caratteristiche dell'housing sociale, che segnano un punto di rottura rispetto all'edilizia residenziale pubblica:

- rilevanza della dimensione sociale degli interventi
- area di disagio sociale non estrema, tipica dei soggetti esclusi dai benefici pubblici ma, al contempo, non in grado di accedere al mercato
- partnership pubblico-privato-non profit dei progetti.

Per queste sue caratteristiche l'housing sociale costituisce una parte importante delle nuove politiche abitative.

Oggi, però, in Provincia di Lecco gli interventi di housing sociale sono insufficienti a fronte di una crescente domanda del territorio di soluzioni di housing sociale e di edilizia a canone calmierato.

Per converso è in diminuzione la domanda di immobili di libero mercato che nei prossimi vent'anni sarà limitata al 20 per cento di quella complessiva. Si tratta di un fenomeno sociale da tenere in forte considerazione. Purtroppo oggi i costi troppo elevati della rendita fondiaria costituiscono un forte limite allo sviluppo di politiche sociali per l'affitto.

2.5. La situazione abitativa in provincia di Lecco

Il disagio abitativo in questi ultimi anni si è fatto più ampio rispetto al passato e investe, in Provincia di Lecco, circa 15.000 famiglie di inquilini e proprietari che hanno difficoltà a pagare l'affitto, mutuo e spese condominiali. Oggi si può essere poveri pur avendo un lavoro e una casa.

I dati percentuali del rapporto sulla povertà in Italia, mostrano una situazione generale peggiorata. Il 5,2 per cento delle famiglie è definita povera, l'11,1 per cento relativamente povera e il 7,6 per cento quasi povera.

A questo bisogna aggiungere che l'attuale situazione ha fatto emergere con forza un bisogno abitativo che fino ad ora non si era imposto all'attenzione come priorità, ovvero quello delle famiglie che non sono in grado di sostenere i costi di locazione richiesti dal libero mercato, e nel contempo, dispongono di una capacità di reddito incompatibile con l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

La Provincia di Lecco ha visto sorprendentemente aumentare il numero degli sfratti per morosità, il più delle volte incolpevole. Molte di queste famiglie, colpite da un procedimento di sfratto, si rivolgono al Comune e all'Aler nella speranza di vedere assegnato un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Oggi nella graduatoria per l'ERP sono presenti 128 domande valide per il bacino che riguarda Lecco e 175 per il resto della Provincia.

Gli alloggi assegnati nel 2015 nella Provincia di Lecco sono stati 75, pari al 43 per cento delle richieste, mentre nella città di Lecco gli alloggi assegnati sono stati 66, pari al 52 per cento della domanda.

Per avere uno sguardo completo sul disagio abitativo è opportuno integrare le riflessioni qui svolte e i dati sopra riportati con il disagio di quelle famiglie che sono in affitto nel mercato privato, ma hanno difficoltà a sostenere il canone di locazione perché troppo oneroso rispetto alla propria situazione economica.

Per affrontare questa situazione emergenziale, le associazioni della proprietà e degli inquilini hanno sottoscritto un accordo territoriale con l'obiettivo di calmierare il mercato e di diminuire il disagio abitativo.

L'accordo è stato sottoscritto per tutti i Comuni della Provincia di Lecco. Grazie a questo accordo attualmente nella città di Lecco l'80 per cento dei contratti è a canone concordato, vale a dire mediamente inferiore dell'11 per cento rispetto a quello libero. Molte famiglie di Lecco hanno potuto, con la stipula del contratto 3+2, alleviare la loro condizione di disagio abitativo. Anche l'agevolazione IMU ha favorito la riduzione dei canoni di locazione.

Questo importante risultato è stato conseguito senza che i proprietari abbiano alcun beneficio fiscale. Infatti l'11 per cento dell'agevolazione fiscale ottenuta viene interamente assorbita dal minor importo del canone di locazione. Malgrado questo – è importante sottolinearlo - l'80 per cento dei proprietari che a Lecco hanno sottoscritto un contratto ha comunque scelto la calmierazione.

Il livello ottenuto con i canoni concordati risponde però solo parzialmente alla domanda di quel ceto medio che non è in condizione di sostenere un canone di libero mercato. Rimane infatti ancora esclusa una parte di famiglie che necessita di una riduzione dei canoni di libero mercato superiore all'attuale livello dell'11 per cento.

3. Priorità e indirizzi del Piano unitario di Zona 2015 - 2017

Il Piano di Zona unitario degli Ambiti distrettuali di Bellano, Lecco, Merate – 2015/2017 prende in considerazione la problematica abitativa che, come rilevano i servizi sociali di base, oggi rappresenta una fondamentale dimensione della risposta a famiglie si rivolgono al proprio comune (in molti casi che per la prima volta e come ultima risorsa) perché hanno difficoltà economiche.

Nel PdZ sono così descritte la situazione e la strategia di intervento:

Le risposte messe in atto dai Comuni per fronteggiare il fenomeno sono molteplici e differenziate e si intrecciano con gli interventi realizzati da enti di volontariato, parrocchie, altri soggetti del terzo settore che svolgono un importante ruolo di vicinanza e prossimità.

L'organizzazione attuale dell'accoglienza abitativa a supporto delle situazioni vulnerabili, presenta ancora aspetti critici e necessità di interventi di miglioramento:

- maggiore attenzione ai processi di accompagnamento sociale delle persone accolte, in particolare si segnala la necessità di un intervento che integri un supporto nella ricerca del lavoro, forme di sostegno del reddito, ricerca di una abitazione alternativa;
- connessione costante tra comuni e realtà del terzo settore per una "presa in carico" condivisa, evitando sovrapposizioni e deleghe reciproche;
- valorizzazione e sostegno alle reti di prossimità che favoriscono un approccio inclusivo e comunitario nella risposta ai problemi;
- sperimentazione di strumenti innovativi di garanzia per ampliare l'offerta di case in locazione a canone libero per la fase successiva all'emergenza;
- uniformità di criteri e di modalità di accesso sul territorio provinciale in ragione dell'alta mobilità delle persone, diffusione delle buone prassi, distribuzione delle opportunità di housing nei tre Ambiti.

Su questo tema, nel triennio scorso, è stato sviluppato un lavoro con i diversi attori sociali (ALER, proprietari di alloggi, costruttori, terzo settore ...) che dovrà essere ripreso nei prossimi tempi per dare una risposta di sistema al problema dell'abitare.

Obiettivi: definire criteri unitari a livello provinciale per lo sviluppo e la realizzazione di un'ampia offerta di housing sociale nei territori.

Azioni previste nel triennio:

- ricognizione delle risorse abitative presenti nei territori (pubblico/privato sociale/privati) che possono venire destinate all'housing;
- ricognizione dei bisogni al fine di predisporre una mappa di risorse abitative di tipologie diverse ;
- differenziate (disabilità, vita indipendente, psichiatria, nuclei familiari, nuclei fragili, anziani ecc.) e alle diverse fasi (prima e seconda accoglienza, progetti a breve e medio termine ecc.);
- connessione delle progettualità avviate attraverso la condivisione un modello organizzativo replicabile che integri l'aspetto abitativo in un più generale intervento sociale e di sostegno;
- sperimentare forme di garanzia nei confronti dei piccoli proprietari di immobili per promuovere il mercato degli affitti;
- definizione di linee guida per fronteggiare l'emergenza sfratti e di protocolli d'intesa operativi Istituzionali.

4. Principali interventi di sostegno abitativo in atto nel territorio

Di seguito sono elencati i principali interventi di sostegno abitativo che, con la costituzione dell'Agenzia d'Ambito, potranno comporre un sistema territoriale che operi in modo integrato.

- Alloggi socio-assistenziali:
 - gestione di tutte le funzioni connesse agli alloggi socio assistenziali e parcheggio e dell'attività della commissione alloggi
 - collaborazione con il privato sociale secondo criteri di analisi delle situazioni e di utilizzo delle differenti risorse a disposizione definiti congiuntamente.
- Alloggi ERP:
 - collaborazione con Aler per il monitoraggio dei nuclei famigliari per la gestione integrata delle situazioni problematiche e delle risorse economiche (contributi di solidarietà, contributi economici), e per l'ampliamento dell'offerta abitativa pubblica
 - collaborazione con Aler, redazione del bando annuale per la creazione della graduatoria valevole ai fini dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e gestione delle relative domande (assegnazioni/decadenze annui); redazione del bando cambi alloggi e relativa graduatoria; verifica dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e per i cambi degli alloggi per i casi straordinari; gestione della Commissione per l'assegnazione dei contributi di solidarietà.
- Interventi atti a favorire soluzioni abitative anche di emergenza.
- Individuazione di accordi, sia nell'ambito del mercato della casa privato sia nell'ambito delle parrocchie, che facilitino l'accesso ad alloggi in affitto di nuclei familiari con risorse economiche temporaneamente insufficienti, ma in fase di evoluzione positiva della propria situazione reddituale.
- Messa in atto di strategie per prevenire e/o contenere il disagio sociale nei contesti abitativi più a rischio anche grazie alle attività per l'integrazione con il territorio del servizio Famiglia.
- Rete di strutture per l'housing sociale e progetti del terzo settore.

5. Sperimentalità e innovatività del progetto

Il presente progetto si colloca all'interno di una consolidata esperienza territoriale di collaborazione sussidiaria tra ente pubblico e privato sociale, cominciata nel 2006 con la pubblicazione da parte del Comune di Lecco del primo bando di coprogettazione nell'area dei servizi sociali. Dal 2013 l'esperienza si è ampliata al territorio dell'Ambito con l'adesione della maggioranza dei comuni.

La problematica abitativa sopra delineata ha caratteristiche tali da rendere necessari *nuovi strumenti per affrontarla*. I principali tratti distintivi/vantaggi della coprogettazione sperimentati – corresponsabilità del partner nello svolgimento della funzione sociale di cui è titolare l'ente pubblico, integrazione delle competenze, dei rischi e delle risorse economiche, strutturali, strumentali e umane – consentono di affrontare efficacemente la complessa problematica del disagio abitativo sia tenendo conto delle sue specificità sia operando in rete sulle cause che determinano le difficoltà abitative.

Il primo elemento che motiva la sperimentalità e l'innovatività dell'oggetto progetto è individuabile nel sopra citato Regolamento regionale che introduce sostanziali modifiche nella programmazione, assegnazione e gestione degli alloggi pubblici e sociali. Obiettivo del legislatore regionale è passare da un sistema polverizzato, basato sul bando comunale, a un sistema coordinato e integrato su scala sovra comunale con la rete dei servizi alla persona (Piani di Zona), basato sulla programmazione (triennale e annuale). L'entrata in vigore del nuovo Regolamento sarà preceduta da una sperimentazione di sei mesi dalla pubblicazione del Regolamento sul BURL.

Il progetto di riorganizzazione dei servizi abitativi e per l'housing sociale dell'Ambito di Lecco si colloca dunque in una fase sperimentale per la stessa Regione Lombardia e può interessare tutti i comuni dell'Ambito. L'«organizzazione temporanea» che si costituirà per la gestione in coprogettazione dei servizi e degli interventi consentirà di rispondere alla necessità di realizzare efficaci politiche abitative territoriali in particolare per due aspetti che qualificano la sperimentalità e l'innovazione dell'oggetto progetto: un rinnovato ruolo dell'ente pubblico e il coinvolgimento dei soggetti privati.

È indubbio che le nuove domande abitative richiedano un *rinnovato protagonismo del soggetto pubblico*, non tanto nel predisporre direttamente interventi con mezzi propri quanto, invece, nell'assumere una posizione di governo delle iniziative del terzo settore e private, e promozione di nuovi attori qualificati e certificati. La coprogettazione consente di sperimentare soluzioni che mantengano una funzione di garanzia pubblica e nello stesso tempo diano spazio all'imprenditorialità dei soggetti privati.

Per poter dare risposta all'attuale disagio abitativo è infatti indispensabile il *coinvolgimento di operatori privati e del terzo settore* attraverso l'impiego di strumenti che prevedono forme di partenariato tra soggetto pubblico e privato. La coprogettazione – come attesta l'esperienza realizzata nell'ambito dei servizi sociali – può essere uno strumento in grado di coniugare proposte delle componenti sociali che sperimentano modi di abitare diversi (più collaborativi, relazionali e solidali) con politiche pubbliche dell'abitare e con le ragioni del mercato.

6. L’Agenzia per i servizi abitativi e per l’housing sociale

6.1. Obiettivi generali

L’istituzione dell’Agenzia d’Ambito per i servizi abitativi e per l’housing sociale ha i seguenti obiettivi generali.

- Supportare i Comuni nello svolgimento dei nuovi compiti assegnati dalla normativa regionale e nella realizzazione degli interventi di housing sociale.
- Integrare le competenze e le risorse dell’ente pubblico e del privato sociale per affrontare in modo più efficace la problematica abitativa.
- Offrire servizi abitativi che rispondano a bisogni in costante evoluzione connettendo la dimensione immobiliare a quella sociale.
- Incrementare l’offerta di soluzioni abitative tenendo conto delle diverse esigenze dei destinatari e delle caratteristiche delle situazioni.
- Svolgere la funzione di osservatorio della condizione abitativa nel territorio provinciale per supportare politiche abitative che si fondino sulla conoscenza della realtà.

6.2. Servizi e attività dell’Agenzia

- Istruttorie per la 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.
- Raccolta, verifica e organizzazione dell’offerta di alloggi di mercato privato e di quello pubblico, non di esclusiva proprietà dell’Aler, sfitti e disponibili per la locazione.
- Raccolta, verifica e organizzazione della domanda dei nuclei famigliari che presentano un bisogno intermedio tra l’Edilizia Residenziale Pubblica e il libero mercato.
- Interventi nelle procedure di sfratto, limitatamente ai casi di morosità incolpevole e per i quali il nucleo familiare presenti un bisogno abitativo intermedio tra l’Edilizia Residenziale Pubblica e il libero mercato.
- Individuazione, per ciascun alloggio, del livello del canone applicabile sulla base dell’Accordo Territoriale (canone concordato), che alla luce della nuova convenzione approvata a gennaio 2017, deve essere rivisto per cogliere le opportunità che essa offre.
- Adozione e gestione degli strumenti di incentivazione economica nella forma di contributi concessi ai nuclei familiari e alla proprietà e di garanzia concessa ai proprietari che accettano di stipulare nuovi contratti di locazione a canone moderato.
- Comunicazione e promozione delle opportunità offerte dai servizi per la casa ai proprietari e alle famiglie richiedenti.
- Attività di fundraising e partecipazione a bandi che consentano di intercettare risorse aggiuntive a sostegno dell’innovazione e dello sviluppo del sistema territoriale.
- Supporto ai Comuni nella programmazione e gestione dei servizi di housing sociale:
 - o consulenza nella predisposizione di bandi e graduatorie .
 - o aggiornamento della mappatura delle soluzioni di housing del territorio e delle loro caratteristiche
 - o individuazione di appartamenti, immobili da destinare all’housing sociale allo scopo di ampliare l’offerta di soluzioni abitative sociali temporanee

- valutazione delle domande di accesso ai servizi di housing sociale: verifica dei requisiti, definizione condivisa con il Comune interessato e con il nucleo familiare di progetti sociali sostenibili e delle relative modalità di realizzazione.

6.3. Modalità di funzionamento dell’Agenzia

Per assicurare l’offerta dei servizi sopra descritti e la realizzazione degli interventi previsti, l’Agenzia opererà con le modalità di seguito indicate.

- Svolgerà un ruolo di supporto al “Tavolo di lavoro sulla casa” istituito dal Comune di Lecco nel 2015 e formato dai soggetti della rete territoriale attivi nelle politiche abitative.
- Garantirà un’apertura bisettimanale al pubblico per informare/orientare i cittadini e per offrire un supporto all’accesso alle opportunità offerte dalla normativa.
- Collaborerà con i Comuni sia per assicurare un’informazione aggiornata e puntuale sulla normativa sia per lo svolgimento delle attività di housing sociale.
- Rappresenterà un punto di riferimento territoriale per lo sviluppo progettuale e l’innovazione in materia di servizi abitativi e per l’housing sociale.

7. Risorse

7.1. Sede e strumentazione

L’Agenzia avrà sede presso l’Ambito distrettuale, che coprirà le spese per le utenze e metterà a disposizione la strumentazione e il materiale di consumo necessari per il suo funzionamento.

7.2. Risorse umane

Ai servizi dell’Agenzia saranno destinate le seguenti risorse umane.

Risorse umane del Comune di Lecco

- Responsabile dell’Agenzia, direttore dell’Area 3 “Politiche sociali, per la casa e il lavoro” per 3 ore mensili.
- Responsabile amministrativo per 10 ore mensili.
- Referente tecnico, istruttore amministrativo dell’Ufficio Casa per 3 ore settimanali.

Risorse umane del partner

- Coordinatore tecnico, referente per le attività di supporto ai Comuni per 8 ore settimanali
- Operatore con competenze tecniche per lo svolgimento delle attività di sportello per 18 ore settimanali.
- Operatore con competenze amministrative per lo svolgimento delle attività di sportello per 20 ore settimanali.
- Consulenze legali, tecniche e fiscali.