

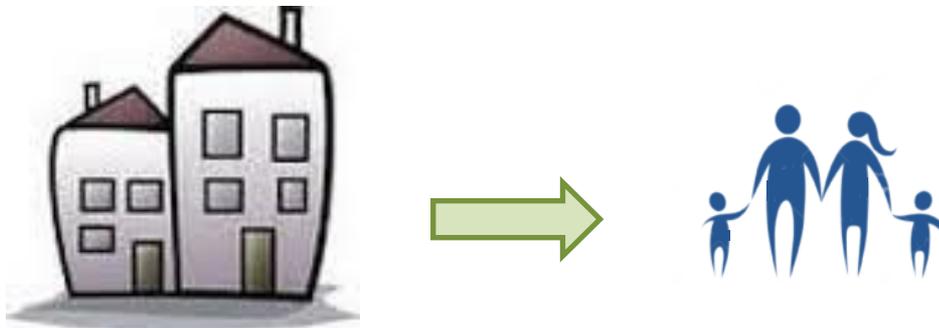
PROGETTO DI LEGGE DI INIZIATIVA DELLA GIUNTA REGIONALE

«DISCIPLINA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI»

DGR 6 NOVEMBRE 2015, N. 4270



UN NUOVO PARADIGMA PER LE POLITICHE ABITATIVE



DAL MATTONE ALLA PERSONA



IL PATRIMONIO ABITATIVO IN LOMBARDIA: QUALCHE NUMERO ...

distribuzione numero alloggi in locazione

**Edilizia residenziale
privata**

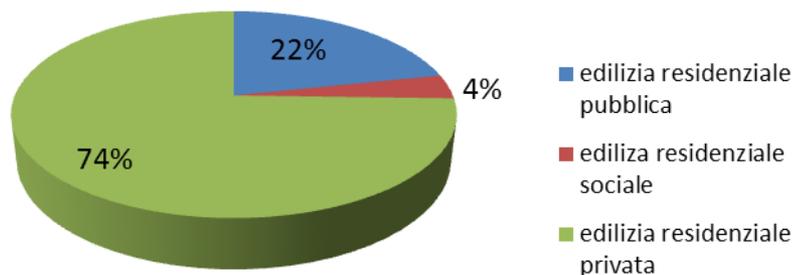
570.000

**Edilizia residenziale
pubblica**

165.767

**Edilizia residenziale
sociale**

29.000



Fonte: elaborazione Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa su dati ISTAT



IL PATRIMONIO ABITATIVO IN LOMBARDIA: QUALCHE NUMERO ...

un affondo sull'edilizia residenziale pubblica

Tipologia di alloggio	Numero complessivo
sociale destinato all'edilizia residenziale pubblica in Lombardia (22,2% delle locazioni in Lombardia)	165.767
di proprietà delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER)	106.251
sociale di proprietà dei comuni	59.516

260.000 : numero complessivo di inquilini residenti negli alloggi sociali di edilizia residenziale pubblica in Lombardia

Fonte: elaborazione Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa su dati ISTAT



SISTEMA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI

si articola in

SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

nuclei familiari

in stato di disagio economico,
familiare e abitativo

SERVIZI ABITATIVI SOCIALI

nuclei familiari

con capacità economica che non
consente di sostenere un canone di
locazione o mutuo sul mercato
abitativo privato, né di accedere ad
un servizio abitativo pubblico

AZIONI

per accesso e mantenimento
dell'abitazione

- **aiuti** alle famiglie in difficoltà nel pagamento dei mutui
- **aiuti** alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale
- **iniziative** per il mantenimento dell'abitazione in locazione
- **aiuti** alle famiglie in condizione di morosità incolpevole



Regione
Lombardia

....non è solo una questione edilizia...



SERVIZI ABITATIVI

NUOVA UNITÀ DI RIFERIMENTO

delle politiche abitative regionali, articolata in tre componenti tra loro inscindibili:

- alloggio sociale
- gestione amministrativa (funzioni di property e di facility management)
- servizio di gestione sociale (presa in carico)

dimensione abitativa ↔ **dimensione sociale** ↔ **servizi territoriali**

FUNZIONI DEI COMUNI E COMPETENZE DEI GESTORI

❑ Comuni

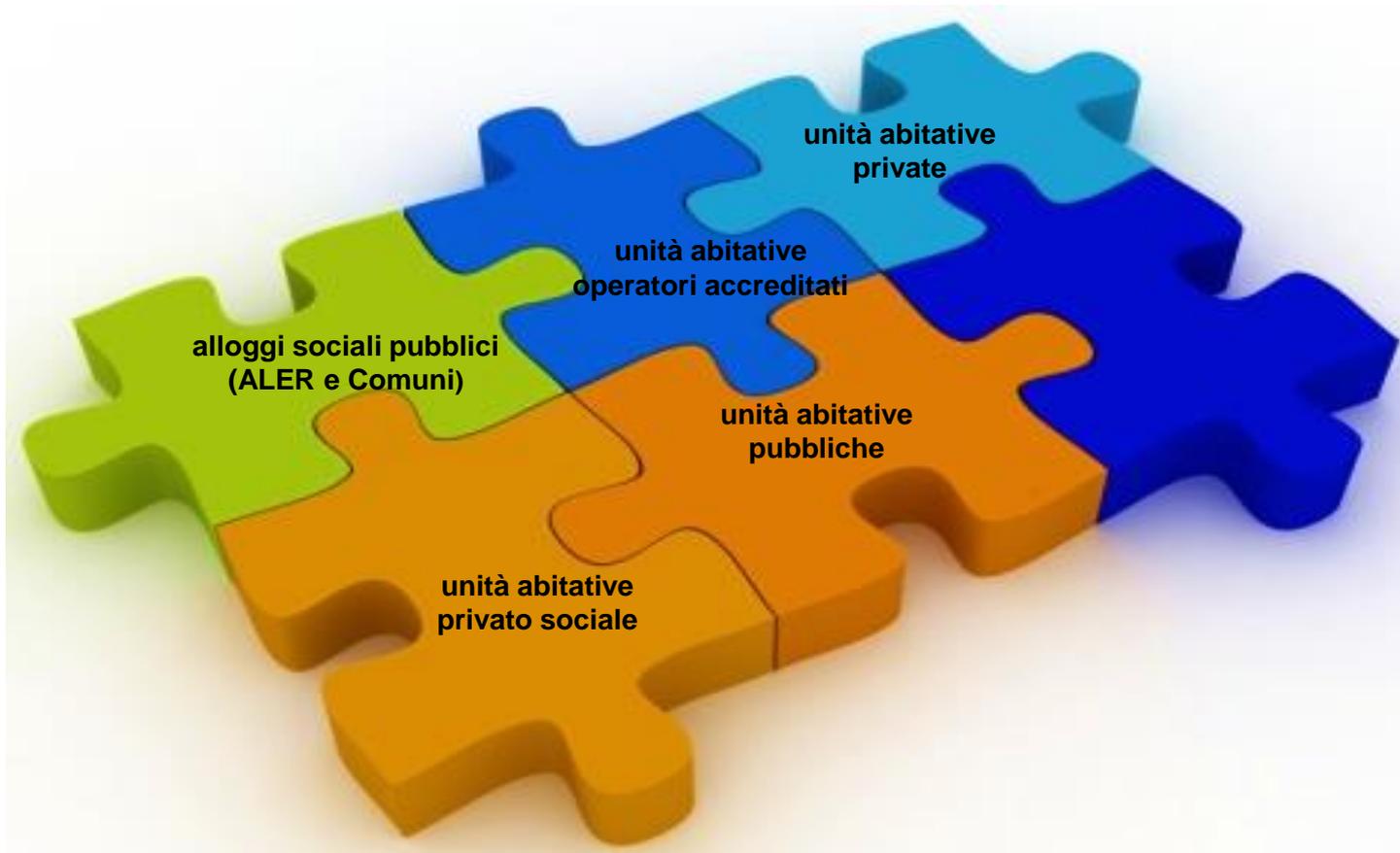
- da gestori amministrativi a programmatori dell'offerta abitativa sul territorio
- attrattori di patrimonio abitativo pubblico e privato non utilizzato
- selezionatori degli aventi diritto ad accedere ai servizi abitativi (bandi e graduatorie)

❑ Gestori accreditati (operatori privati)*

- assegnazione degli alloggi sociali
- gestori del rapporto locativo
- Mobilità dei nuclei familiari nell'ambito dei servizi abitativi pubblici e sociali e raccordo con i servizi territoriali

(*) I Comuni e le Aler sono operatori accreditati per legge

Offerta abitativa unitaria



Offerta abitativa unitaria

IL SISTEMA UNITARIO DELL'OFFERTA ABITATIVA (art. 1, comma 2)

Il sistema regionale dei servizi abitativi è un **sistema unitario di offerta abitativa** costituito dall'insieme degli alloggi sociali diretti a soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio. Esso **assolve ad una funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale ed è ispirato da principi di sostenibilità sociale**, economica ed ambientale

- ✓ *Servizi Abitativi Pubblici (art. 21 e ss.)*
- ✓ *Servizi Abitativi Sociali (art. 31 e ss.):*
 - ✓ Alloggi sociali destinati alla *locazione permanente o temporanea* e alloggi destinati alla *vendita* dopo un periodo minimo di locazione di *otto anni (art. 31, comma 3)*
 - ✓ Servizi abitativi a *canone agevolato (art. 32)*
 - ✓ Servizi abitativi *temporanei* per particolari categorie sociali in situazioni meritevoli di tutela, quali ragioni di lavoro, studio, salute, etc. **(art. 33)**
 - ✓ Servizi residenziali *universitari (art. 34)*
 - ✓ Servizi abitativi realizzati attraverso i *fondi immobiliari (art. 35)*

Offerta abitativa unitaria

LA PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA: IL NUOVO RUOLO DEI COMUNI (art. 23, comma 2)

- ✓ I Comuni adottano con *cadenza annuale* il **piano dell'offerta dei servizi abitativi pubblici** sulla base delle unità abitative prevedibilmente disponibili nell'anno e del fabbisogno abitativo primario presente sul territorio
- ✓ L'ALER territorialmente competente e gli operatori accreditati che gestiscono servizi abitativi pubblici, comunicano ai Comuni di riferimento **le unità abitative disponibili o che si rendono disponibili nel periodo di riferimento**

Offerta abitativa unitaria

Primo esempio

1. L'INTEGRAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA NEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (art. 23, comma 3)

Per soddisfare il fabbisogno abitativo primario e rendere accessibile il patrimonio abitativo disponibile e non utilizzato, i **Comuni possono integrare l'offerta dei servizi abitativi pubblici con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, compresi gli operatori accreditati**

- ✓ da reperire attraverso procedure ad evidenza pubblica
- ✓ da disciplinare mediante apposite *convenzioni* di durata non inferiore ad otto anni rinnovabili in forma espressa. Alle unità abitative temporaneamente destinate a servizi abitativi pubblici, si applicano le disposizioni della presente legge e dei regolamenti attuativi

Per la loro **gestione**, i Comuni possono avvalersi di operatori accreditati ovvero dell'ALER territorialmente competente

Offerta abitativa unitaria

Secondo esempio

2 L'INTEGRAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA PER GESTIRE L'EMERGENZA ABITATIVA (art. 23, comma 13)

Per contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa:

- ✓ **Aler e Comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo, rispettivamente, nella misura massima del 10 per cento del patrimonio di proprietà alla data di approvazione della presente legge, a servizi abitativi transitori**
- ✓ **I Comuni possono incrementare la disponibilità di servizi abitativi transitori con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, compresi gli operatori accreditati**
 - ✓ da reperire attraverso procedure ad evidenza pubblica
 - ✓ da disciplinare mediante apposite convenzioni di durata non inferiore ad otto anni, rinnovabili in forma espressa. Per tali finalità, le suddette unità abitative o loro porzioni, sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici, previa comunicazione alla Giunta regionale

Per la loro **gestione**, i Comuni possono avvalersi di operatori accreditati ovvero dell'ALER territorialmente competente



Offerta abitativa unitaria

Terzo esempio

3. L'INTEGRAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA ATTRAVERSO LA MOBILITA' DELLE PERSONE DAI SAP AI SAS E VICEVERSA

Obbligo di servizio del gestore (accompagnamento ad altro servizio abitativo)

- ✓ Gli assegnatari il cui reddito familiare supera la soglia economica di permanenza decadono dal diritto di usufruire del servizio abitativo pubblico (**art. 23, comma 8**)
- ✓ Possono accedere ai servizi abitativi sociali anche i nuclei familiari in graduatoria per l'assegnazione di alloggi di servizi abitativi pubblici, assicurando in tali casi l'applicazione di un canone di locazione commisurato alla condizione economica (**art. 31, comma 2**)

Offerta abitativa unitaria

Quarto esempio

4. L'INTEGRAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA ATTRAVERSO LE AGENZIE PER LA CASA (art. 3, c. 4)

- ✓ **Per ampliare l'offerta di servizi abitativi e coordinare le azioni per il contrasto all'emergenza abitativa**, i Comuni possono istituire le **Agenzie per la casa**
- ✓ **Le Agenzie per la casa:**
 - svolgono attività di orientamento rivolte ai cittadini in merito alle opportunità di reperire alloggi in locazione a prezzi inferiori a quelli di libero mercato
 - azioni di sostegno alla locazione ed attività di garanzia nei confronti dei proprietari nei casi di morosità incolpevole, garantendo il coordinamento e il migliore utilizzo delle risorse pubbliche e degli strumenti operativi a ciò finalizzati

...una rete per sostenere...



IL SISTEMA REGIONALE DELL'ACCREDITAMENTO

IL SISTEMA REGIONALE DELL'ACCREDITAMENTO (art. 4)

Il sistema regionale dell'accREDITAMENTO riguarda quattro ambiti specifici delle politiche abitative regionali:

1. **l'accesso** degli operatori privati nella gestione dei servizi abitativi pubblici e sociali (*ALER* e *Comuni sono accreditati per legge*). Gli operatori privati devono essere accreditati (vincolo preliminare) per poter gestire servizi abitativi pubblici e sociali. L'affidamento della gestione dei servizi abitativi pubblici ad operatori privati accreditati avviene attraverso procedure di evidenza pubblica
2. **la gestione** dei servizi abitativi pubblici e sociali attraverso l'introduzione di *obblighi di servizio* valevoli per i soggetti pubblici e privati accreditati. Il progetto di legge regionale individua i contenuti generali degli obblighi di servizio
3. **la realizzazione** di edilizia abitativa sociale assistita da contributo pubblico o altra forma di agevolazione o finanziamento pubblico, regolata da apposita *convenzione*, secondo uno schema tipo di convenzione approvato dalla Giunta regionale. Il progetto di legge regionale individua i contenuti minimi essenziali dello schema di convenzione
4. **il controllo** in una duplice dimensione, come verifica sulla permanenza dei requisiti e sul rispetto degli obblighi derivanti dall'accREDITAMENTO da parte degli operatori accreditati, e come monitoraggio e valutazione delle performance gestionali degli operatori sotto il profilo qualitativo (economicità, efficacia, etc.)

IL SISTEMA REGIONALE DELL'ACCREDITAMENTO

GLI OBIETTIVI DELL'ACCREDITAMENTO

1. **Selezionare operatori privati qualificati** per la gestione dei servizi abitativi sia pubblici che sociali, sotto il profilo organizzativo, gestionale, professionale e della affidabilità economica e finanziaria
2. **Regolamentare**, differenziando, le diverse tipologie di gestione sulla base di elementi minimi comuni valevoli per gli operatori sia pubblici che privati
3. **Introdurre obblighi di servizio comuni** quali *standard prestazionali* valevoli per tutti gli operatori sia pubblici che privati
4. **Incrementare l'offerta abitativa** pubblica e sociale attraverso lo sviluppo dell'istituto del *conferimento* da parte degli operatori accreditati
5. **Realizzare un'effettiva mobilità** dai servizi abitativi pubblici ai servizi abitativi sociali e viceversa al variare delle condizioni economiche ovvero per i nuclei familiari presenti nelle graduatorie comunali ma che non accedono ai servizi abitativi pubblici per carenza di alloggi
6. **Definire un unico schema di convenzione-tipo** a livello regionale per la realizzazione di edilizia abitativa sociale