

# STRUMENTI ED INTERVENTI DI SOSTEGNO ABITATIVO

## A. INQUADRAMENTO GENERALE ED ANALISI DEL BISOGNO

Il presente progetto si colloca come una delle azioni previste dal progetto "La casa dov'è?", intervento di housing sociale costruito in sinergia dalla Cooperativa Il Pugno Aperto con l'Ambito Territoriale di Dalmine.

In particolare nel Piano di Zona 2015-2017 è previsto il seguente progetto:

### Attivazione di accordi locali con i soggetti privati e istituzione di un fondo di garanzia

Nuovo progetto/ricomposizione delle risorse

LEA n°2	<i>SERVIZIO DI PRONTO INTERVENTO SOCIALE PER LE SITUAZIONI DI EMERGENZA PERSONALI E FAMILIARI</i>
Priorità	Reperire alloggi dei privati o di altri soggetti da destinare a situazioni sociali e di parziale fragilità a seguito mediante accordi locali per cui il privato ottiene "in cambio" una riduzione di tasse comunali e la garanzia di una copertura da parte di un fondo per le emergenze abitative, da utilizzarsi per il mancato pagamento di rate d'affitto, come "caparra" all'inizio dell'utilizzo e per eventuali sistemazioni al termine dell'affitto.
Modalità organizzative di attuazione	<ul style="list-style-type: none"><li>. Valutazione della possibilità di attivare polizze assicurative e/o fidejussioni per emergenze e garanzia degli alloggi ovvero un fondo a diretta gestione di Ambito;</li><li>. Elaborazione "regolamento" di funzionamento del fondo per le emergenze abitative e definizione degli sgravi fiscali da parte dei Comuni</li><li>. Raccolta di disponibilità da parte di privati o altri soggetti a mettere a disposizione propri appartamenti, da realizzarsi mediante bando pubblico e soprattutto contatti diretti/personali.</li><li>. "Abbinamento" alloggio – inquilini in carico/conosciuti ai servizi sociali e stipula accordi operativi per ogni singola situazione.</li><li>. Raccordo/coordinamento con il fondo sostegno affitti della Caritas.</li><li>. Monitoraggio e verifica dell'andamento del progetto, in relazione a numero alloggi reperiti, situazioni inserite, utilizzo o meno del fondo di garanzia.</li><li>. Possibile estensione dell'utilizzo del fondo per situazioni abitative diverse da quelle di cui sopra (es. alloggi già occupati, Aler, abitazioni reperite in autonomia dalle famiglie, ecc.)</li></ul>
Modalità di integrazione con i soggetti territoriali	Ricerca di una possibile collaborazione con agenzie immobiliari, enti che possiedono appartamenti, banche, ecc. Stipula di accordi tra i proprietari che metteranno a disposizione alloggi per disciplinarne l'utilizzo, la definizione degli eventuali benefici tariffari e l'attivazione del fondo di garanzia.
Qualificazione e ripartizione della spesa	Budget iniziale di Ambito di € 30.000,00. Oltre al coinvolgimento del tavolo autonomia per la predisposizione del progetto è necessaria la collaborazione di ogni assistente sociale per le situazioni in carico.

### Analisi delle situazioni in carico

Relativamente al numero crescente di nuclei familiari in condizione di sfratto che la Amministrazioni comunali si sono trovate a gestire, si è provato a fare una analisi degli sfratti dell'anno 2015, che tenesse conto di alcune variabili:

- quando il Servizio sociale veniva a conoscenza del "problema sfratto";
- composizione del nucleo
- situazione economica

Questa analisi fa seguito ad una prima indagine del 2013 che ha consentito l'elaborazione delle prime Linee guida per la gestione degli sfratti, approvato in sede di Assemblea dei Sindaci nel dicembre 2014, in linea con quanto elaborato dalla formazione continua dell'ordine degli assistenti sociali Regione Lombardia e, con il fine, di dare delle prime indicazioni agli operatori sociali e agli stessi amministratori.

A partire dai dati relativi agli sfratti nel 2015 la riflessione ha perseguito due direttive di fondo:

- individuare una sorta di identikit del nucleo famiglia in situazione di sfratto
- reperire nuove risorse/risposte che siano facilmente fruibili e rispettose della volontà di autodeterminazione.

Un sottogruppo di lavoro, utilizzando lo strumento della classificazione per tipologie, così come licenziato dalla riorganizzazione dell'area minori – dr.ssa Marabini, e tutt'oggi in uso, ha analizzato la corrispondenza tra le situazioni di sfratto note con l'idea di progetto.

Modalità:

- definizione delle tipologie attraverso l'individuazione di due indicatori: la fragilità sociale delle famiglie e la fragilità economica delle stesse;
- incrocio fra dati della ricognizione sfratti 2015 e gli indicatori al fine di classificare le situazioni in tipologie e da queste individuare quelle potenzialmente beneficiarie del progetto, evidenziandone l'incidenza in percentuale, come da tabella successivamente declinata.

Questo lavoro di analisi preliminare è stato quindi impostato al fine di verificare l'esistenza, tra le situazioni note, di profili compatibili con l'idea del progetto di recupero di alloggi privati.

### **Individuazione e declinazione degli indicatori**

Concretamente i n.59 casi di sfratto gestiti dai servizi sociali comunali sono stati classificati in relazione ai due indicatori di fragilità sociale e fragilità economica, dove:

la **fragilità sociale** è stata determinata tenendo conto delle seguenti variabili:

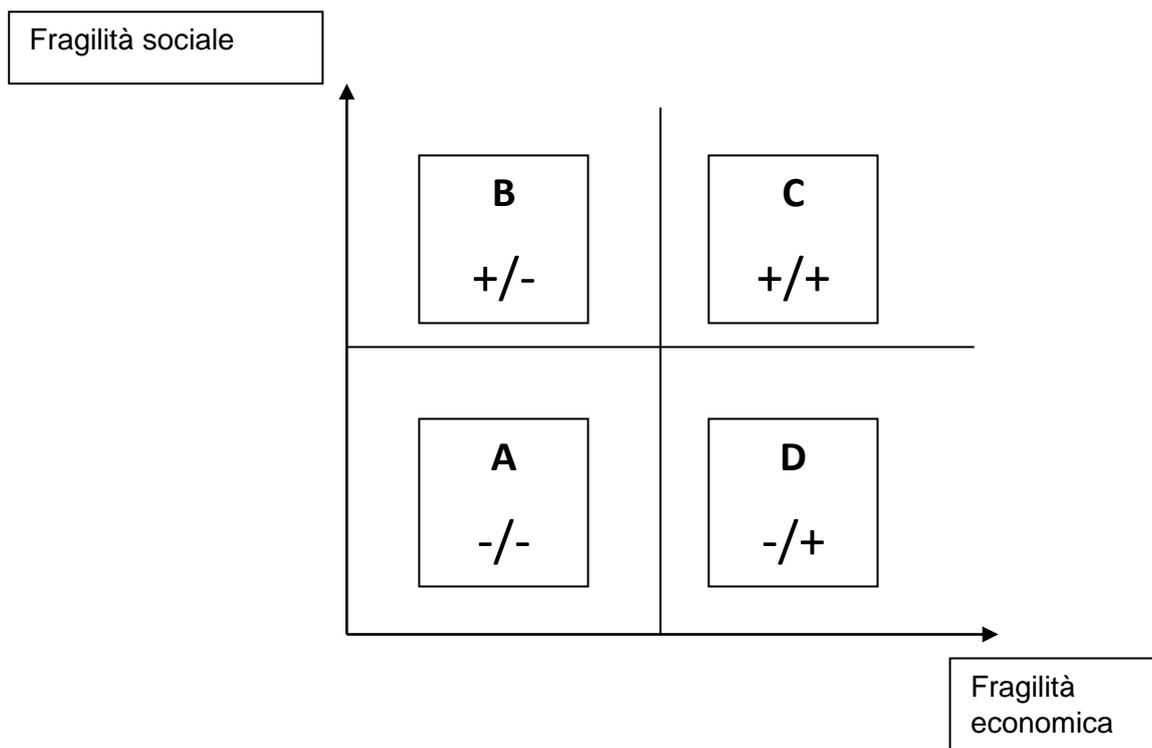
N. di componenti fragili (minori – disabili – soggetti non autosufficienti) in rapporto al numero complessivo dei familiari superiore al 50%, oppure

Presenza di reddito dato unicamente da entrate saltuarie o da occupazione a tempo determinato

e la **fragilità economica** è stata determinata tenendo conto delle seguenti variabili:

Entrate economiche derivanti da voucher, contributi, ammortizzatori sociali, ecc. superiore al 30% oppure

Entità delle entrate economiche: una media stabile inferiore a € 300 mensili procapite.



### Individuazione delle tipologie

A – FRAGILITA' SOCIALE + FRAGILITA' ECONOMICA ( - - )

B – ASSENZA DI FRAGILITA' SOCIALE + FRAGILITA' ECONOMICA ( + - )

C – ASSENZA DI FRAGILITA' SOCIALE + ASSENZA FRAGILITA' ECONOMICA ( + + )

D – FRAGILITA' SOCIALE + ASSENZA FRAGILITA' ECONOMICA ( - + )

Rispetto alla rilevazione effettuata sui 59 casi, abbiamo classificato le situazioni in carico per come segue

- tipologia A: 26 casi (48,1%)
- tipologia B: 18 casi (33,3%)
- tipologia C: 3 casi (5,5%)
- tipologia D: 7 casi (13,0%)

La tipologia A (-/-) identifica i nuclei per i quali sono previsti interventi emergenziali di tipo assistenzialistico/ripartivo, utilizzando le risorse già in dotazione dei Comuni e dell'Ambito, in raccordo con i soggetti territoriali del terzo settore:

- Convenzione con NAP
- housing sociale ("primo livello")
- pronto intervento /Comunità
- Rimpatrio
- Albergo/dormitorio pubblico

La tipologia C (+/+) sono i nucleo con un buon livello di risorse nella risoluzione del problema, per i quali sono previsti i seguenti interventi:

- informazione e orientamento

- Buoni/contributi economici finalizzati una tantum
- attivazione di voucher

Si tratta del lavoro di segretariato sociale professionale e di accompagnamento svolto dalle AS di ciascun comune, in raccordo alle linee guida di Ambito.

Per le tipologie B e D (pari a quasi il 20% delle situazioni di sfratto<sup>1</sup>) sono state individuate 2 piste di lavoro tra loro complementari e che possono essere utilizzate dal servizio sociale comunale dietro una valutazione di appropriatezza:

- Attivazione di appartamenti di housing sociale nella modalità 2.0 (c.d. "secondo livello") in base a quanto previsto dal progetto La casa dov'è? e recepito nel regolamento di housing sociale approvato dalla Assemblea dei Sindaci in data 5 maggio 2016 (allegato)
- Reperimento di nuove risorse/risposte sul "mercato della casa" tenendo conto delle attuali risorse presenti nella provincia di Bergamo: dal fondo famiglia Caritas, al Progetto casa dell'Ambito di Treviglio,... cercando di contestualizzarle ai bisogni abitativi delle famiglie in condizione di fragilità dell'Ambito di Dalmine. In particolare di seguito illustriamo l'ipotesi di lavoro in relazione alla possibilità di avviare un progetto di reperimento di abitazioni sul mercato della casa in grado di accogliere nuclei familiari con alcune risorse economiche ma necessitanti di accompagnamento e sostegno che di seguito si delinea.

## **B. PROGETTO DI REPERIMENTO DI ULTERIORI ALLOGGI SUL MERCATO PRIVATO PER ESIGENZE DI HOUSING SOCIALI**

### **Obiettivi generali**

Relativamente alla rilevazione del bisogno come precedentemente illustrata, che ha evidenziato una tipologia di situazioni per cui la disponibilità di appartamenti con canoni inferiori a quelli di mercato potrebbe essere una soluzione, abbiamo provato a definire i macro obiettivi del progetto sia relativamente alla nuova azione specifica da attivare che relativamente agli interventi già in atto.

- 1) Evitare la cronicizzazione delle situazioni accolte anche attraverso la promozione di interventi in chiave di prevenzione secondaria e non solo di gestione della emergenza
- 2) Differenziazione degli interventi e strumenti disponibili al fine di migliorare la pertinenza e la appropriatezza delle risposte in relazione al mutare della domanda
- 3) Sviluppare interventi di coprogettazione con le persone accolte al fine di restituire loro maggiore responsabilità e sviluppare la loro autonomia

### **Reperimento degli alloggi<sup>2</sup>**

Per questi ultimi appartamenti appare evidente che il reperimento degli stessi può avvenire unicamente a partire da un coinvolgimento forte delle amministrazioni comunali in grado di essere megafono della proposta dentro le proprie comunità, individuando quei proprietari che hanno un alloggio disponibile e che sono disponibili a stipulare un contratto a canone calmierato. La campagna per il reperimento degli alloggi si potrebbe sviluppare utilizzando i seguenti canali, valutando comune per comune quali sono i più opportuni:

<sup>1</sup> A queste situazioni si aggiungono anche i casi tipologia A che attraverso gli interventi prima declinati permettono una evoluzione alle tipologie B o D

<sup>2</sup> l'obiettivo tendenziale è di almeno 1 appartamento per comune

- ❖ Censimento alloggi sfitti
- ❖ Campagna di informazione alla cittadinanza con volantini e articoli comunali
- ❖ Individuazione di soggetti conosciuti dagli amministratori da incontrare
- ❖ Contatti con costruttori
- ❖ Individuazione di agenzie immobiliari del territorio disponibili
- ❖ Incontro con le Banche locali per valutare se hanno una parte del patrimonio immobiliare che intendono mettere in gioco in questo progetto

Si può valutare anche l'opzione per la quale un proprietario cede in comodato gratuito al Comune il proprio alloggio per un tempo congruo (almeno 5 anni). Il Comune si impegna a mantenere in efficienza l'alloggio stabile e a rimborsare al proprietario le spese legate alla tassazione dell'immobile; in questo modo il proprietario non avrebbe quindi nessun costo per l'alloggio durante il periodo di comodato.

Gli immobili così individuati saranno prioritariamente utilizzati per situazioni familiari residenti nel Comune sede dell'alloggio e in seconda istanza dai Comuni del presidio di riferimento, previo accordo tra i Comuni interessati; in questo secondo caso la residenza del nucleo familiare deve essere mantenuta nel Comune di provenienza.

Sarà costruito un modulo di accettazioni con le condizioni da parte del proprietario.

Sarà costruita un facsimile di contratto a canone calmierato.

I due documenti costituiranno parte integrante dell'accordo tra servizio sociale comunale-proprietario-inquilino-eventuali altri soggetti, in cui sono definiti gli impegni delle diverse parti. I documenti di cui sopra saranno validati da un consulente legale previsto all'interno del progetto "La casa dov'è".

La sottoscrizione del contratto avverrà a cura del proprietario di casa.

## **Agevolazioni**

(da approvare in Assemblea dei Sindaci come linee di indirizzo generali e poi in ogni singolo Comune disponibile)

Il reperimento di alloggi e la conseguente messa a disposizione è incentivata attraverso:

- La riduzione delle imposte (imu, tasi) a carico del proprietario dell'alloggio, fino alla misura massima consentita dalla normativa<sup>3</sup>:
- una riduzione dell'aliquota ordinaria IMU per unità immobiliari ad uso abitativo messe a disposizione al 4,0 x 1.000, rispetto a quella prevista dai singoli Comuni, ai sensi della facoltà concessa dall'art.13 c.9 D.L.201/2011 conv. L.214/2011
- una riduzione dell'aliquota ordinaria TASI a 0,00 x1.000 rispetto a quella prevista dai singoli Comuni, ai sensi del comma 676 e 683 L.F. 2014.

La riduzione opererà a favore dei proprietari che metteranno a disposizione unità immobiliari ad uso abitativo di categoria compresa tra A02 e A07 e loro pertinenze (fino ad una massimo una per tipo, classificate C2, C6 e C7), a favore di famiglie con le caratteristiche di cui sotto.

- Istituzione di un fondo di garanzia per 6 mesi di affitto in caso di morosità dell'inquilino (il fondo interviene dopo il terzo mese di morosità e dopo un primo tentativo di conciliazione tra proprietario e inquilino). La gestione amministrativa del fondo è in capo all'Ufficio di Piano che aggiorna periodicamente i singoli Comuni circa la disponibilità di risorse economiche. In prima istanza il fondo prevede una capienza di € 30.000,00.

---

<sup>3</sup> Ogni Comune può valutare se attuare riduzioni inferiori ovvero prevedere contributi economici a favore del proprietario in misura pari a quella delle eventuali riduzioni se fossero applicate.

## **Requisiti di accesso ed identificazione dei beneficiari**

Per l'accesso agli appartamenti individuati si definiscono i seguenti requisiti:

- Situazione familiare in carico al servizio sociale del comune
- Situazione per la quale è stata fatta una valutazione sociale di presenza di requisiti atti all'utilizzo della risorsa, per cui l'inserimento in alloggio può rappresentare una tappa evolutiva nel percorso di autonomia.
- Situazione caratterizzata da un ISEE ordinario compreso da un minimo di € 6.000,00 e un massimo di € 12.000,00;
- con figli minori o presenza di soggetti disabili (indipendentemente dall'età);
- con assenza di titoli di proprietà di altri alloggi

## **Modalità di attuazione:**

- contratto di affitto di almeno tre anni, regolarmente registrato;
- canone d'affitto agevolato: concordato o comunque inferiore a quello di mercato;
- applicazione della riduzione sia in caso di nuovo contratto d'affitto che rinnovo;
- la messa a disposizione dell'alloggio è concordata mediante un accordo tra servizio sociale comunale-proprietario-inquilino-eventuali altri soggetti, in cui sono definiti gli impegni delle diverse parti.

## **Abbinamento degli utenti-appartamenti**

- Valutazione ed individuazione dei beneficiari da parte della Assistente sociale del comune in relazione ai requisiti di accesso come individuati sopra
- Eventuale raccordo e valutazione con il presidio per l'assegnazione dell'appartamento
- L'AS di riferimento valuterà anche la possibilità di convogliare sulla situazione accolta ulteriori sostegni, come ad esempio quelli legati al fondo Casa Famiglia della Caritas.
- L'AS comunale mantiene un monitoraggio della situazione in carico
- Il proprietario di casa può attivare il fondo di garanzia dopo il terzo mese di insolvenza da parte dell'inquilino richiedendolo alla Assistente sociale. Prima dell'attivazione del fondo, attraverso l'intervento dell'Ambito, l'Assistente sociale proverà una mediazione tra proprietario ed inquilino, prevedendo anche eventuali piani di rientro.

## **Monitoraggio della azione e numero delle situazioni attivabili**

Al fine di monitorare il buon funzionamento del progetto sarà previsto un aggiornamento trimestrale in seno al tavolo autonomia dell'Ambito di Dalmine. Ogni 6-8 mesi è previsto l'aggiornamento alla Assemblea dei Sindaci dell'Ambito di Dalmine.

Per consentire un equo utilizzo del fondo di garanzia si prevede che lo stesso possa essere attivato per un alloggio in ogni Comune; in caso di situazioni ulteriori sarà possibile fare richiesta all'Ambito che potrà autorizzare ulteriori attivazioni in relazione alle disponibilità del fondo, a seguito del monitoraggio previsto.