

SCHEMA TECNICA

“SPORTELLO CASA”¹ – MIGLIORARE L’INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA ABITATIVA NELL’AMBITO TERRITORIALE DI DALMINE**Premessa**

Nel 2021 l’Ufficio di Piano ha svolto un’indagine finalizzata a redigere il Piano Triennale dell’Offerta di Servizi Abitativi Pubblici e Sociali.

L’indagine ha confermato che sul territorio numerose famiglie non riescono a sostenere i costi di mercato della propria abitazione in affitto, anche in presenza di redditi stabili (ancora più complessa la situazione per le famiglie che hanno redditi instabili). Gli stessi profili, soprattutto se di origine straniera, spesso non riescono ad accedere al mercato della locazione.

Nella riflessione a ridosso dell’indagine, è emersa la presenza di un cospicuo numero di abitazioni sfitte. Le case ci sono, ma non sono disponibili.

Il fenomeno, comune ad altri territori, sembra dipendere anche dalla diffidenza sviluppata dai proprietari, che a seguito di esperienze dirette o per timore dei rischi gestionali ed economici, preferiscono non mettere in locazione il proprio bene immobiliare.

Il risultato è una crescente distanza tra domanda e offerta abitativa in locazione, nonostante esistano canali (*in primis* il canone concordato) che presentano vantaggi sia per l’inquilino, sia per il proprietario.

A partire da tali premesse l’Ambito Territoriale di Dalmine ha deciso di promuovere sul proprio territorio uno “Sportello casa”, di cui si evidenziano sotto gli elementi essenziali, a partire dai quali i soggetti di terzo settore dovranno presentare una propria proposta progettuale attuativa.

FINALITA’

Il progetto ha come finalità la promozione della convergenza tra domanda e offerta abitativa, facendo leva sui diversi attori che concorrono a delineare il mercato delle abitazioni in locazione.

In particolare, il progetto rappresenta la fase iniziale di un percorso che può aumentare l’offerta abitativa in locazione disponibile sul territorio, con particolare attenzione all’offerta a canoni accessibili per una componente importante della popolazione che fatica ad attestarsi sul mercato dell’affitto e spesso non riesce a sostenere i costi dell’abitazione, pur avendo uno o più redditi.

Obiettivi

- Attivazione di un nuovo punto di riferimento per inquilini, proprietari o operatori di servizio;
- Raccolta dei bisogni dei proprietari per superare diffidenza e mettere a disposizione nuova offerta;
- Promozione di agevolazioni, contributi e incentivi per incrementare l’offerta in locazione;
- Intercettazione di una nuova tipologia di famiglie sconosciuta a servizi ma componente importante della domanda;
- Avvio di una misura sperimentale di supporto economico + accompagnamento ad un uso efficace delle risorse familiari;
- Diffusione di informazioni sul mercato della locazione a inquilini e proprietari;

¹ Nella proposta progettuale il soggetto di terzo settore può proporre anche una denominazione dello sportello

- Coinvolgimento degli operatori di settore interessati a promuovere un offerta abitativa accessibile sul territorio.

Destinatari

I destinatari dello “Sportello casa” sono in via principale:

Inquilini - domanda:

- nuclei con difficoltà di accesso e mantenimento dell’abitazione;
- con uno o più redditi, senza fragilità sociali emerse, poco noti ai servizi sociali;
- in condizione di potenziale vulnerabilità
- che attraversano un periodo di difficoltà transitoria (riduzione del reddito, nascita di un figlio, separazione, ...)

Proprietari - offerta:

- proprietari con problematiche gestionali (pagamenti, mantenimento casa, conflitti condominiali, ...)
- che possono mettere a disposizione abitazione in locazione;

Operatori – servizi:

- per l’acquisizione di nuove competenza (nuove responsabilità per gestione SAP)
- per aspetti tecnici, amministrativi e giuridici (campi disciplinari nuovi).

Attività

Il progetto prevede due attività principali:

1. servizio settimanale di supporto a inquilini e proprietari e di affiancamento e formazione per gli operatori;
2. sperimentazione di un progetto per favorire matching domanda/offerta sostenendo il canone concordato.

1. Servizio settimanale di supporto a inquilini e proprietari e di affiancamento e formazione per gli operatori

Il servizio di sportello si articola in:

1.1 Servizio di supporto a inquilini e proprietari –

su appuntamento, per inquilini e proprietari ricevuti per consulenze personalizzate su questioni problematiche diversificate: informazioni, orientamento, prevenzione, ...

1.2 Servizio di affiancamento tecnico agli operatori dei servizi –

formazione, riflessione, coordinamento

consulenza specialistica su questioni/casi specifici di carattere tecnico, amministrativo e giuridico

1.3 Ad integrazione:

- promozione e rete con gli operatori territoriali di settore;
- formazione degli operatori;
- interfaccia web di comunicazione e informazione – sezione interna al sito d’Ambito.

Accesso ai servizi previo contatto telefonico dedicato e/o attraverso l’interfaccia web.

Servizi erogabili in forma diffusa sul territorio dell’Ambito: si prevede la presenza dello sportello in tre Comuni l’accesso fisico.

2. Sperimentazione di un progetto per favorire matching domanda/offerta sostenendo il canone concordato.

Azione sperimentale: attivazione di un contributo economico + percorso strutturato di accompagnamento e supporto in utilizzo ottimale risorse familiari consentendo il mantenimento dell'abitazione;

Presupposto è la sottoscrizione di un contratto di locazione a canone concordato,

In prima battuta si prevede la sperimentazione della misura per un minimo di 10 nuclei familiari, secondo le seguenti indicazioni:

- ✓ Contributo per nucleo familiare: € 4.000 nel triennio, suddiviso in:
 - Contributo a riduzione del canone: € 100/mese per i primi 3 anni del canone concordato | € 1.200/anno
 - 400 € una tantum a copertura parziale del deposito cauzionale/spese agenzia ecc...
- ✓ le famiglie selezionate sottoscrivono un patto in cui accettano di seguire un percorso di supporto (monitoraggio gestione risorse famiglia, in particolare spese per la casa);
- ✓ L'attivazione del progetto sperimentale richiede un intervento preliminare di relazione con grandi e piccoli proprietari e agenzie immobiliari, finalizzato alla ricerca della nuova abitazione e successivo avvio del contratto e suo mantenimento.

Il numero dei potenziali beneficiari della misura sperimentale potrebbe essere incrementato nel corso della durata del progetto, in relazione alle risorse economiche messe a disposizione dall'Ambito Territoriale, così come gli importi sopra definiti potrebbero essere modificati in relazione all'andamento ed efficacia dell'intervento.

Durata

Il progetto ha natura sperimentale e durata triennale, a partire dal 1° luglio 2022 o dalla data concordata in sede di co-progettazione, e fino al 30 giugno 2025 o fino alla scadenza dei successivi 36 mesi se l'avvio sarà concordato in data successiva al 1° luglio 2022.

Dalmine, 06 giugno 2022