

VERSO L'AGENZIA PER LA CASA UNIONE VALMARECCHIA

Area Proxima
Gianluigi Chiaro, Dora Casalino

COS'È IL PATTO PER LA CASA

Le finalità del «Patto per la Casa» (c.d. DGR n.1686 del 10.10.2022 e n. 960 del 12.6.2023):

ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, favorendo l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente, con una particolare attenzione verso la cosiddetta “fascia intermedia” (redditi I.S.E.E. da 9.360 a 35.000 €);

incentivare la formazione e la specializzazione di soggetti gestori in grado di gestire il patrimonio progressivamente messo a disposizione del Programma, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale (>>> Agenzie per la locazione);

facilitare l'uscita dei cittadini dagli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), in un'ottica di più razionale utilizzo del patrimonio disponibile.

COME FUNZIONA

Per gli Inquilini: canoni calmierati con contributi a fondo perduto in quota affitto (rapporto canone/reddito 30/40%); nessun deposito cauzionale;

Per i Proprietari:

- contributi per i costi in fase di attivazione, conduzione e chiusura del contratto (erogati tramite l'Agenzia e entro massimali definiti dal patto)
- fondo di garanzia per morosità e assistenza giudiziale;
- fondo per l'esecuzione di piccoli interventi manutentivi ordinari o straordinari;

Per i soggetti gestori (Agenzie): contributi a copertura dei servizi svolti.

TARGET E MODALITÀ

Popolazione target del Patto - ISEE da 9.360 € a 35.000 €:

Requisiti considerati nella valutazione del nucleo da parte della FondAffitto, per ciascun componente del nucleo:

- Busta paga recente
- Contratto di lavoro in essere (determinato o indeterminato)
- Reddito familiare non inferiore a 12.000 €

Tre modalità attuative previste=diverse tipologie di Agenzia:

Modalità A: in cui il proprietario degli alloggi agisce direttamente in qualità di Agenzia;

Modalità B: in cui l'Agenzia ha la funzione di intermediazione e di supporto nella locazione tra proprietario e inquilino;

Modalità C: in cui l'Agenzia ottiene dai proprietari la disponibilità degli alloggi (pagando ad essi un canone mensile); poi li offre in locazione agli inquilini (che corrispondono un canone ridotto all'Agenzia).

3 MODALITÀ

Modalità A

- Fondo Attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi (prima, durante, dopo):
2.500 € di garanzia

- Fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali:
2.000 € di garanzia (5.000 con canone min.concordato)

+15 €/mese x gestione
contratto + 10€ se gestione
sociale

Modalità B

- Fondo Attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi (prima, durante, dopo):
6.000 € di garanzia

- Fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali:
4.000 € di garanzia (5.000 con canone min.concordato)

+25 €/mese x gestione
contratto + 10€ se gestione
sociale

Modalità C

- Fondo Attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi (prima, durante, dopo):
6.000 € di garanzia

- Fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali:
6.000 € di garanzia

+25 €/mese x gestione
contratto + 10€ se gestione
sociale

COSA FA L'AGENZIA PER LA CASA?



*Attività che
rendono
l'agenzia un
soggetto
riconoscibile
sul territorio*

Orientamento

Advocacy

Coordinamento



*Attività di
«agenzia»
prioritarie.*

Selezione di
conduttori

Scouting di
privati

Reperimento
alloggi idonei



*Attività di
gestione
degli alloggi
e dei contratti*

Gestione
contratti

Gestione
alloggi

Gestione
sociale

COSA FA L'AGENZIA PER LA CASA?



Attività che
rendono
l'Agenzia un
soggetto
riconoscibile
sul territorio

Attività

Orientamento

Advocacy

Coordinamento

Dettaglio

- Sportello informativo sulle politiche e i servizi abitativi locali
- Coordinamento con altri sportelli territoriali (*quali?*)
- Formazione all'abitare?
- Gestione del budget abitativo/Consulenza su costi energetici/Mediazione comunitaria?
- Promozione dell'Agenzia alla società civile (eventi pubblici, ecc.)
- Promozione dell'Agenzia proprietari e sensibilizzazione alla locazione a canone calmierato
- Coinvolgimento di altre organizzazioni pubbliche, private o ETS non inclusi nella progettazione iniziale dell'Agenzia
- Delle attività ordinarie dell'Agenzia
- Delle attività dell'Agenzia dentro i diversi settori dell'amministrazione comunale (ad es. urbanistica, patrimonio, LLPP, ecc.)
- Delle attività dell'Agenzia e di quelle dei soggetti della Consulta Abitare (ad es. orientamento, asseverazioni, database, ecc.)
- Delle attività dell'Agenzia entro le diverse progettualità in cui potrebbe essere coinvolta a diverso titolo e con soggetti di varia natura

COSA FA L'AGENZIA PER LA CASA?

Attività



Attività di
«agenzia»
prioritarie.

Selezione di conduttori

Scouting di proprietari

Reperimento alloggi idonei

Dettaglio

- Selezione di rose di candidati conduttori da sottoporre al proprietario
 - Selezione diretta di conduttori sulla base delle caratteristiche dell'alloggio
 - Valutazione di caratteristiche socio-economiche particolari (vulnerabilità)
-
- Scouting di soggetti proprietari di alloggi sfitti o sottoutilizzati
 - Coinvolgimento di tali soggetti in «laboratori negoziali» volti a confrontarsi sulle opportunità offerte dall'Agenzia e sulla convenienza dell'applicazione del canone concordato (o inferiore)
 - Fidelizzazione dei proprietari entro progettualità specifiche e buone prassi
-
- Valutazione della locabilità di alloggi pubblici e/o privati
 - Mappatura di alloggi sfitti o sottoutilizzati sulla base dei dati resi disponibili dai soggetti aderenti all'Agenzia
 - Matching tra domanda/offerta di alloggi in locazione, sulla base delle caratteristiche dell'alloggio e dei nuclei potenzialmente conduttori

COSA FA L'AGENZIA PER LA CASA?



*Attività di
gestione
degli alloggi
e dei contratti*

Attività

Gestione
contratti

Gestione
alloggi

Gestione
sociale

Dettaglio

- Gestione delle procedure contrattuali (stipula, asseverazione, recesso,...)
 - Valutazione del canone applicabile in relazione al reddito familiare e agli accordi territoriali vigenti
 - Attivazione di eventuali contributi, agevolazioni e garanzie
 - Gestione legale di eventuali controversie
-
- Gestione degli interventi manutentivi ordinari, di concerto con il proprietario degli alloggi
 - Gestione dell'ingresso degli inquilini e del rilascio degli alloggi
 - Partecipazione alle assemblee di condominio (ove delegato)
 - Verifica dello stato di conservazione degli alloggi al momento del rilascio
-
- Attivazione di servizi di mediazione abitativa
 - Sperimentazione progetti di condivisione (co-housing ecc.)
 - Attivazione di progetti di inclusione abitativa, con riferimento non solo a particolari fragilità e supporto all'abitare comunitario

CHI FA COSA?



*Attività che
rendono
l'Agenzia un
soggetto
riconoscibile
sul territorio*

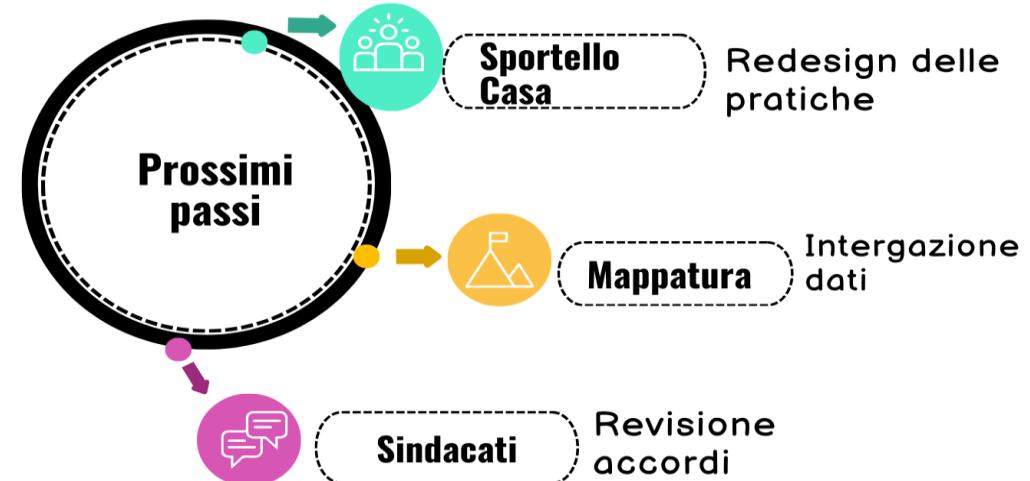
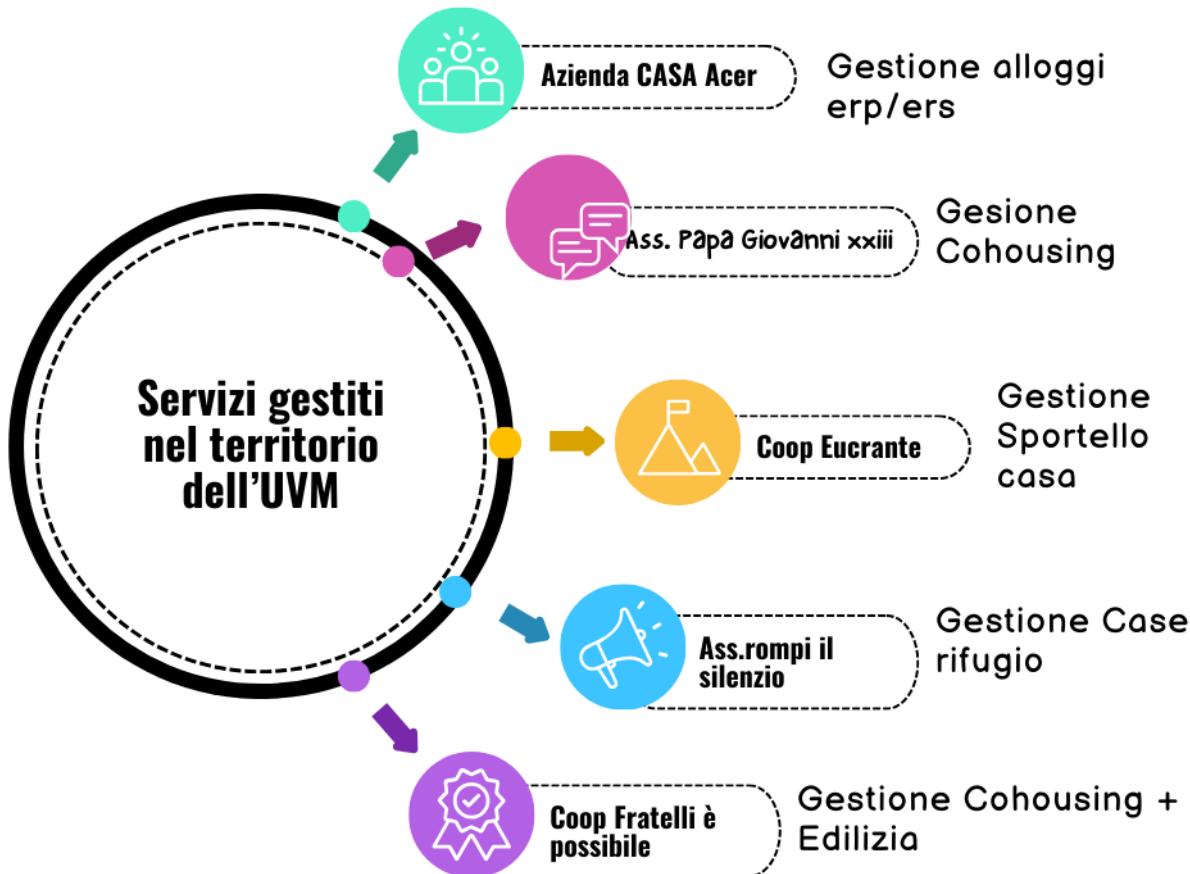


*Attività di
«agenzia»
prioritarie*



*Attività di
gestione
degli alloggi
e dei contratti*

GLI ATTORI E I SERVIZI



FOCUS SULLO SPORTELLO SIAMO CERTI SIA ANCORA LO STRUMENTO GIUSTO?

ES. Sportello del Comune di Modena:

Lo sportello, gestito dal Consorzio Ceis e Coop. Sociale PAN Onlus, costituisce un Punto Unico di Accesso che accoglie i cittadini/e per dare supporto nel percorso abitativo offrendo: ascolto e informazioni sul funzionamento dei servizi, verifica le condizioni di accesso alle varie misure dell'abitare (tra cui Contributo Affitto e Morosità Incolpevole, Domande di Agenzia Casa), orientamento alle opportunità del territorio in collaborazione con altri soggetti (ad es. sindacati inquilini, associazioni proprietari), azioni di accompagnamento all'autonomia abitativa per le persone e i nuclei fragili.

E SE FOSSE UNA VERSIONE DELLO SPORTELLO AGGIORNATA A NUOVI BISOGNI?

- Formazione all'abitare per giovani adulti e famiglie?
- Gestione del budget abitativo? Consulenza finanziaria e assicurativa?
- Educazione ai Costi Energetici?
- Organizzazione Eventi Formativi/Informativi periodici per la cittadinanza?
- Istituzione del Premio Proprietario Responsabile/Inquilino Responsabile?
- Mediazione comunitaria? (non solo dei conflitti ma soprattutto all'emersione delle risorse)
- ETC...

POTREMMO IMMAGINARE CHE LO SPORTELLO SIA ATTIVATORE E PUNGOLO DI MISURAZIONE DEGLI INTERVENTI REALIZZATI DALL'AGENZIA?

Esempio:

- Quante persone hanno avuto accesso ad una condizione abitativa stabile dopo l'arrivo allo sportello? Che costi pubblici si sostenevano prima che questo accadesse?
- Quante si sono rese disponibili a prendere parte alle attività formative per l'abitare?
- Quanti candidati a Premio per Proprietari e Inquini Responsabili sono stati individuati?
- Quanti interventi di mediazione comunitaria hanno prodotto un cambiamento misurabile e significativo nella gestione abitativa di quel contesto?
- Etc...

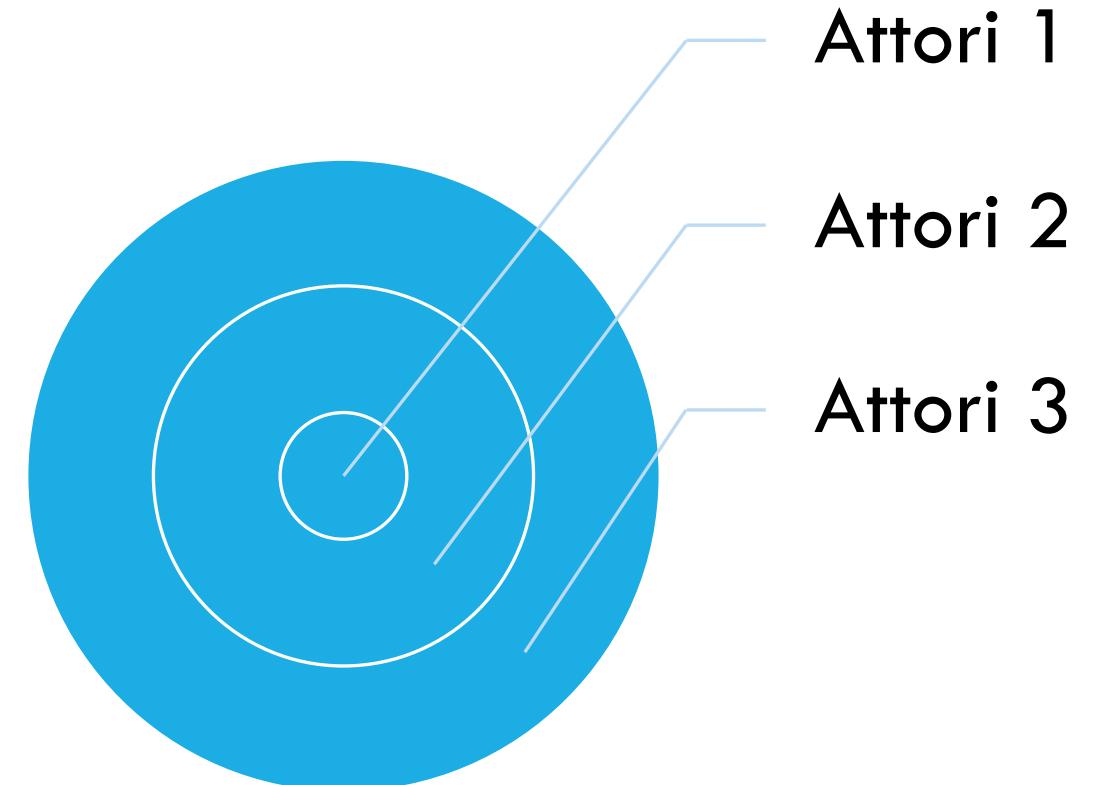
PROVIAMO A RENDERLO CONCRETO:



Come
funziona
adesso

Come
può
essere a
6 mesi

Come
vogliamo
che sia
tra un
anno



PROVIAMO A RENDERLO CONCRETO:

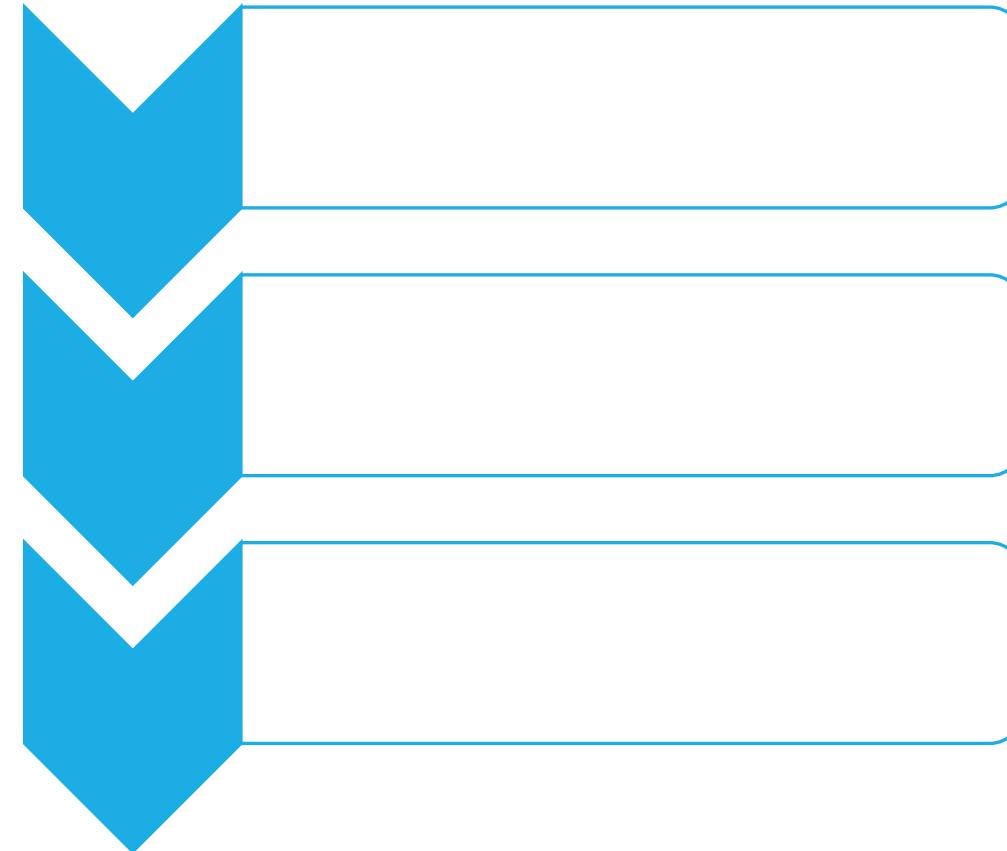


1 Sportello?

Pro



Contro



PROVIAMO A RENDERLO CONCRETO:

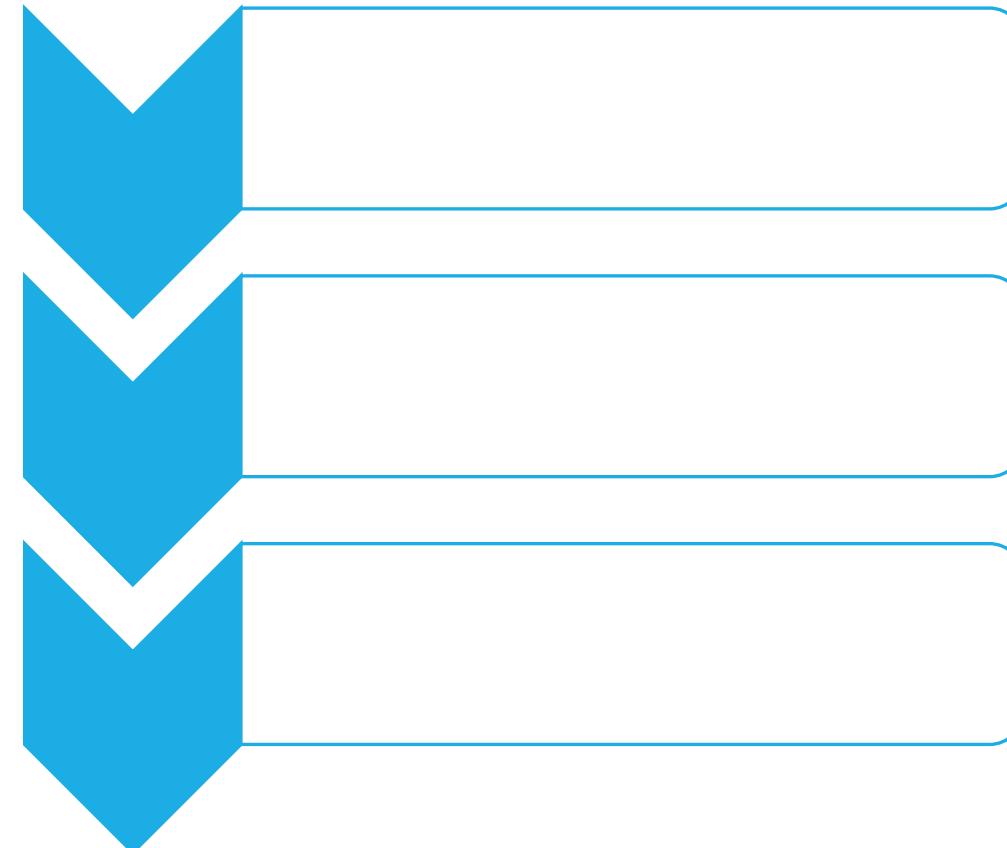


2 Sportelli?

Pro



Contro



E LE Sperimentazioni Possibili?

