

AGENZIE PER L'ABITARE ACCESSIBILE: L'ESPERIENZA DI ASC CONSORZIO DESIO-BRIANZA

Francesca Biffi e Lorenzo Penatti

**Social impact economy
& management**



**Nuovo Master per il Terzo Settore,
la CSR e la business and social Innovation** a.a. 2021-2022



Realizzato con
INTESA  **SANPAOLO**

Con il patrocinio di

ACB  **AVSI** 

CISCO  **CISL** 

CONFCOOPERATIVE
Milano e del Nord

FEDERMANAGER

**Fondazione
Imberto Veronesi**
per il Terzo Settore
e la CSR

Gemelli 

ANASS 

Paradigma
COOPERATIVE SOCIAL GROUP

SACRA FAMIGLIA 

Cattolica per il Terzo Settore



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

PARTE PRIMA

L'AZIENDA CONSORTILE COME LUOGO PRIVILEGIATO PER L'INNOVAZIONE DEI SERVIZI

Francesca Biffi

Responsabile Settore Inclusione Sociale e Fragilità
ASC CONSORZIO DESIO-BRIANZA

L'AZIENDA SPECIALE CONSORTILE «CONSORZIO DESIO-BRIANZA»



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Ente strumentale degli Enti aderenti ed è dotata di personalità giuridica e di autonomia gestionale.

Comuni aderenti: Bovisio Masciago, Cesano Maderno, Desio, Muggiò, Nova Milanese, Varedo, Limbiate e Sovico

Scopi:

- la promozione e la realizzazione di un **sistema integrato di interventi e servizi sociali e sociosanitari** a favore di persone e famiglie, attraverso la erogazione di servizi e attività finalizzati a garantire la qualità della vita, pari opportunità, non discriminazione e diritti di cittadinanza, nonché la prevenzione, l'eliminazione e la riduzione delle condizioni di disabilità, di bisogno e di disagio individuale e familiare, derivanti da inadeguatezza di reddito, difficoltà sociali e condizioni di non autonomia,
- la promozione dell'**esercizio del diritto all'istruzione, alla formazione e al lavoro** attraverso l'erogazione di servizi e attività destinate all'elevazione culturale e professionale dei cittadini

I MOTIVI dell'affidamento del servizio Agenzia a ASC CONSORZIO DESIO-BRIANZA



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Seppur di recente (e ancora limitata) diffusione le esperienze di agenzia per l'abitare mostrano l'**adozione di soluzioni diversificate**, specialmente rispetto

- alla **collocazione/gestione**: settore comunale (sociale, tributi, patrimonio, ecc.), ufficio di piano, azienda consortile, soggetto del terzo settore, ecc.;
- alla **dimensione territoriale** di intervento: comunale, sovra-comunale;
- al **modello** adottato: come servizio sociale, orientato allo sviluppo di offerta abitativa, misto tra i primi due;

L'Ambito territoriale di Desio sceglie di organizzare in maniera associata (**dimensione d'ambito**) un servizio specializzato e integrato (**modello misto**) per lo sviluppo delle politiche abitative affidandone la **gestione** a Consorzio Desio-Brianza per due principali **motivi**

- **gestore dei servizi** necessari ad accompagnare le persone verso percorsi di presa in carico e fronteggiamento dei loro problemi di vita: per l'inclusione sociale, al lavoro, per minori e famiglie, rivolti a persone con disabilità e anziane, di formazione professionale;
- **deputato allo sviluppo di servizi integrati** a livello sovra comunale e quindi capace di ricomporre in maniera organica le diverse «anime» che interagiscono con la dimensione abitativa (sociale, urbanistica, patrimonio, tributi).

L'impostazione del servizio adotta il modello housing first/led, sviluppandosi poi secondo un **approccio**:

- **multi-dimensionale**, interpretando il bisogno abitativo come bisogno strettamente «connesso» ad altre dimensioni di fragilità (economica, relazionale, sociale, ecc.);
- **collaborativo**, con i Comuni associati orientato alla facilitazione e al supporto operativo e strategico e con altri soggetti (istituzionali, profit e no-profit) che agiscono sul territorio;
- di **prospettiva**
 - oltre l'**emergenza**, finalizzando le attività di accompagnamento alla costruzione di scenari di medio termine e di progettualità per il futuro (recupero dell'autonomia);
 - prevenendo lo **scivolamento verso le aree della difficoltà e del disagio**, favorendo la diffusione di soluzioni abitative economicamente accessibili e sostenibili nel lungo periodo.

II PROCESSO di sviluppo del servizio



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

2016-2018



Progetto «**sperimentale**» legato
alla promozione del contratto di
locazione a canone concordato

2019



Affidamento a ASC
Consorzio Desio-Brianza
dell'avvio e la gestione del
servizio Agenzia sociale
per l'Abitare

2020 ...



**Sviluppo del servizio come
one-stop-shop per**

- i **cittadini**: presa in carico a 360 gradi
- i **comuni**: riferimento specialistico
- altri **stakeholders**: interlocutore pubblico privilegiato

Nei primi 3 anni di attività del servizio – segnati dall’eccezionalità delle condizioni legate all’evento pandemico Covid – 19 – si sono già raggiunti **primi significativi risultati** in termini di efficienza e efficacia:

Emergenza abitativa

- circa **50 nuclei** in carico dal 1 luglio 2022, data di avvio di un nuovo sistema integrato di offerta gestito da Agenzia

Misure di sostegno alla locazione

- richieste ricevute/gestite: dalle **30** del 2019 alle **650** annue dal 2020
- tempi di erogazione dei contributi: da **10** mesi (2020) a **2,5** mesi (2022)
- risorse gestite: da **45.000 euro** del 2019 (quota sostegno affitto) a **oltre 1 milione di euro** annui dal 2020

Promozione della locazione a canone concordato

- circa **1.000** contratti attivi (2.000 a Milano città) con incrementi significativi nell’ultimo anno (Limbiate **+38%** = +70 contratti)
- Misura premiale DGR 2608/2019: **3** comuni finanziati tra i soli 9 lombardi tramite procedura competitiva (valore finanziamento: circa 300.000 euro)



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

PARTE SECONDA

PRESUPPOSTI E CONTENUTI DEL SERVIZIO «AGENZIA PER L'ABITARE»

Lorenzo Penatti

Coordinatore Agenzia Sociale SistemAbitare
ASC CONSORZIO DESIO-BRIANZA

POLITICHE ABITATIVE: il ruolo dell'attore pubblico



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

LO STATO «PRODUTTORE» DI CASA PUBBLICA

dal Fondo INA-CASA (L. 43/1949) agli interventi degli anni '70

LE REGIONI «GESTORI» DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO REGIONALE (EX STATALE)

Con la riforma del Titolo V della Costituzione (d.lgs 112/1998) avviene il trasferimento delle competenze dallo Stato alle Regioni.

I COMUNI «GESTORI» DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO COMUNALE

In base alle specifiche discipline regionali di settore



Edificio INA-Casa | quartiere QT8 - Milano
fonte: wikipedia.org

CRISI del rapporto **casa-lavoro**

- **diversificazione** dei bisogni e dei modelli sociali
- diffusione di modelli **precari/saltuari/flessibili**

CRESCITA del **disagio**, indebolimento della «**classe media**»

- **area del disagio** (ISEE < 16.000): persone sole, genitori separati (con figli), famiglie numerose/stranieri
- sblocco delle **procedure esecutive di sfratto**
- cresce il **costo dell'abitare**: dal 20% (1994) al 28,4% (2007) oltre il 30% (2020) del reddito dal 2021 aumento dei prezzi e dell'inflazione/tassi d'interesse

EMERSIONE di **frizioni** e **incoerenze** (apparenti?)

- allocazione delle risorse disponibili: **locazione breve** VS locazione di lungo termine | **sfitto privato**
- precarietà/fragilità VS «**garanzie**»





Regione Lombardia

stabilisce regole generali e definisce il sistema dei servizi



Servizi Abitativi Pubblici
(ex ERP-Case popolari)

Servizi Abitativi Sociali
(ERS-Housing sociale)

Misure di welfare abitativo
(interventi immateriali)

---> A livello locale

spetta il compito di combinare servizi e regole specifiche allo scopo di definire modelli efficienti ed efficaci di risposta

da

GESTORI

di graduatorie (l.r. 27/2009)



a

PIANIFICATORI

di politiche abitative (l.r. 16/2016)



Una nuova SCALA di intervento

L'Ambito territoriale del Piano di Zona come perimetro di intervento delle politiche abitative

Un nuovo APPROCCIO «intersettoriale»

Le politiche abitative come azioni integrate dalle dimensioni sociale e urbanistica

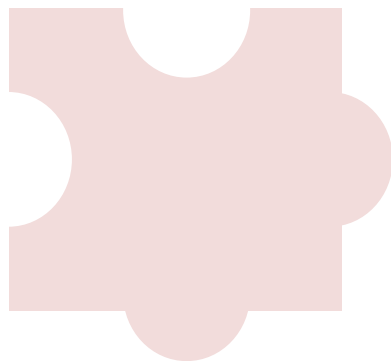
Un rinnovato FOCUS di azione

Le politiche abitative orientate alla «produzione» e all'«efficientamento» dell'offerta abitativa

Un nuovo RAPPORTO con i soggetti privati (profit e no profit)

Di collaborazione attiva e compartecipazione alla produzione di offerta abitativa





Competenze

Urbanista, esperto di politiche urbane
Architetto
Assistente sociale

Attività

Osservatorio condizione abitativa

- organizzazione delle informazioni (contesto, domanda e offerta)

Pianificazione delle politiche abitative

- pianificazione (annuale e triennale) dell'offerta abitativa
- integrazione con altre politiche di settore

Progettualità

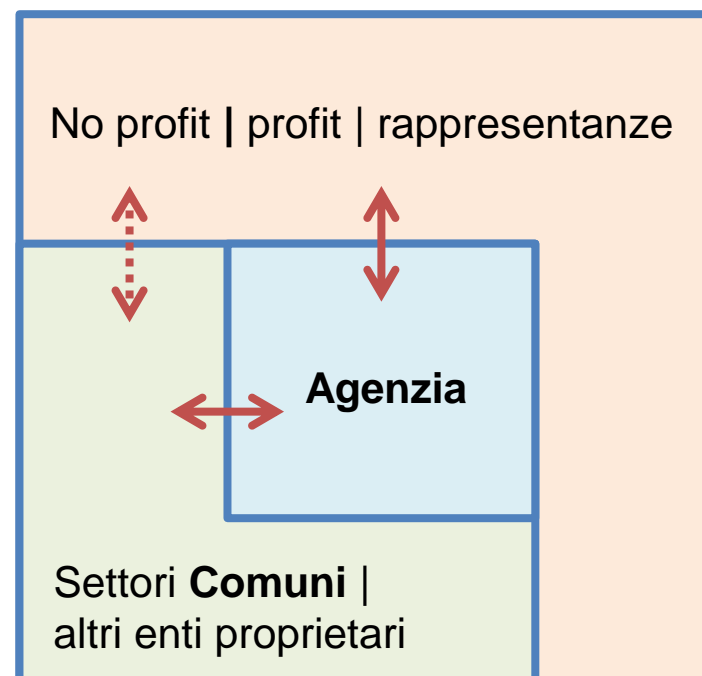
- per lo sviluppo dei sistemi di offerta

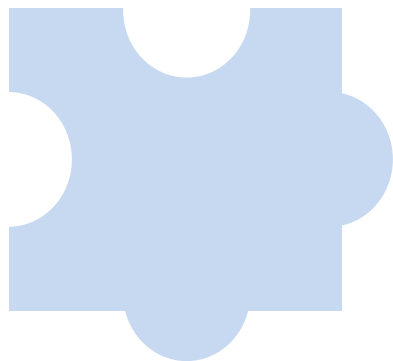
Coordinamento di Ambito

- nella definizione degli strumenti attuativi (regolamenti, avvisi pubblici, ecc.)

Prospettive di sviluppo

Rafforzamento sinergie collaborative





Competenze di riferimento

Assistente sociale
Figura Amministrativa

Attività

Raccordo operativo

- servizi sociali comunali
- rete di partner del territorio

Sistema di offerta di ambito

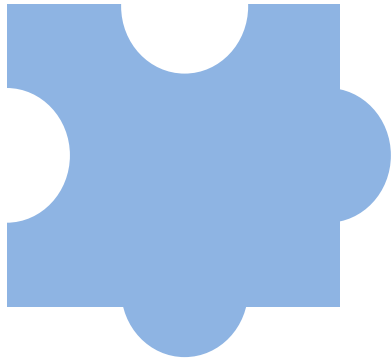
- in co-progettazione con ETS
- soluzioni di pronto intervento e abitative temporanee
- progetti personalizzati di accompagnamento
- rapporti con operatori di settore
- gestione misure premiali/garanzie

Piano freddo

- soluzioni di ricovero per il periodo invernale

Prospettive di sviluppo

- perfezionamento del **nuovo sistema** di offerta
- allargamento **rete soggetti partner**
- incremento **soluzioni abitative** disponibili, supporto a/per
 - comunali e ALER (SAP-SAT)
 - pubblici (beni confiscati)
 - ETS: nuove progettualità



Competenze di riferimento

Architetto

Figura Amministrativa

Attività

Gestione diretta delle Misure di «ambito»

- adeguamento e monitoraggio accordo locale
- promozione vantaggi e benefici
- orientamento e supporto a proprietari e inquilini
- rapporti con operatori di settore
- gestione misure premiali/garanzie

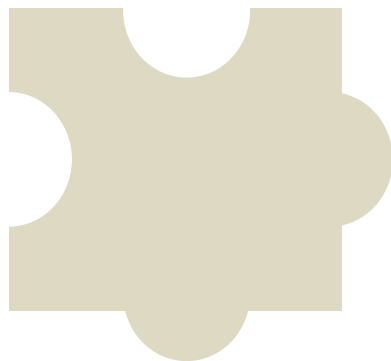
Coordinamento delle Misure a gestione

comunale (Fondo inquilini morosi incolpevoli)

- Fondo inquilini morosi incolpevoli

Prospettive di sviluppo

- **ricomposizione delle misure** ancora gestite a livello comunale o di singola iniziativa comunale
- progettazione di **nuove misure** indirizzate a specifici target
- progettazione **strumenti** di supporto (fondo di garanzia)



Competenze di riferimento

Architetto

Figura Amministrativa

Attività

Promozione del contratto di locazione a Canone concordato (L. 431/1998)

- adeguamento e monitoraggio accordo locale
- supporto a proprietari e inquilini
- promozione vantaggi e benefici
- rapporti con operatori di settore
- gestione misure premiali/garanzie

Orientamento

- a proprietari e inquilini rispetto alle opportunità attive

Prospettive di sviluppo

- supporto ai comuni nell'**applicazione regolamenti** SAS e Accreditamento di prossima pubblicazione
- rafforzamento **azioni promozionali**
- agenzia punto di servizio e **ricomposizione dell'offerta agevolata**
- sviluppo **reti collaborative** con operatori privati/profit