

# 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 Navigli

**FEDERMANAGER**

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

**Gemelli** 

**ANASS** 

**RAI** 

**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



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



AREA della **PIANIFICAZIONE** e dello **SVILUPPO**

AREA del **DISAGIO**

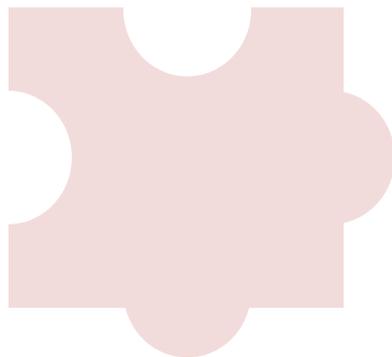
*Offerta:* pubblica e di emergenza

AREA del **WELFARE ABITATIVO**

*Offerta:* misure di sostegno

AREA della **DIFFICOLTÁ**

*Offerta:* sociale



## 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

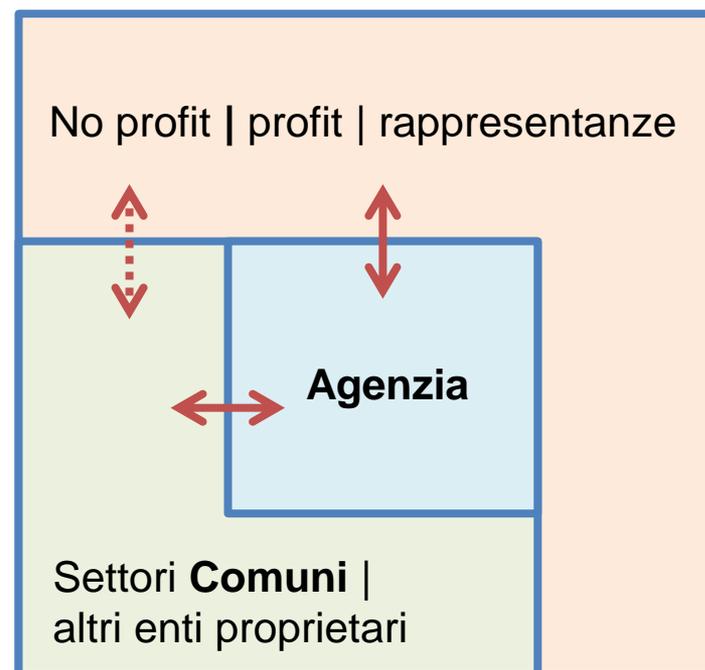
- per lo sviluppo dei sistemi di offerta

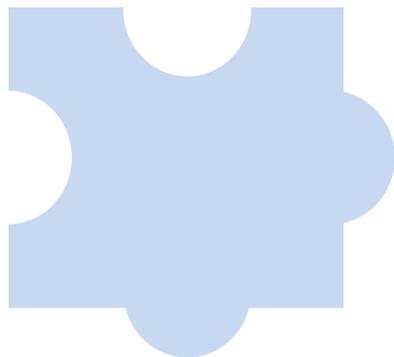
### Coordinamento di Ambito

- 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**

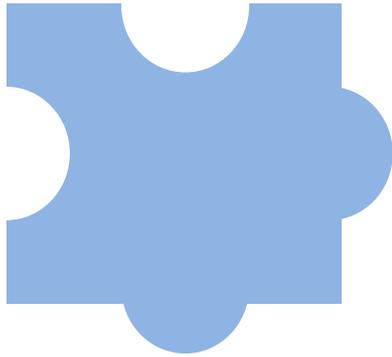
- in co-progettazione con ETS
- soluzioni di pronto intervento e abitative temporanee
- progetti personalizzati di accompagnamento
- rapporti con operatori di settore
- gestione misure premiali/garanzie

### **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

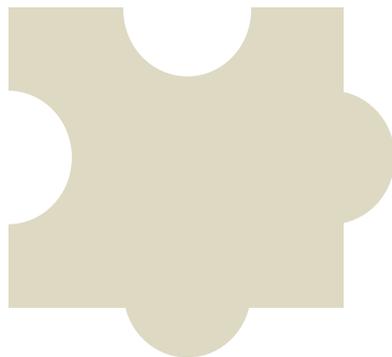
### **Coordinamento delle Misure a gestione**

**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