

LA POVERTA' ABITATIVA

Premessa

Il disagio abitativo rappresenta una delle manifestazioni più evidenti delle disuguaglianze sociali e della crescente precarietà economica nei nostri contesti di vita. La carenza di alloggi in affitto, soprattutto a prezzi accessibili, contribuisce a escludere ampie fasce della popolazione dal diritto fondamentale ad avere una casa. Anche nell'ambito territoriale dell'Unione Tresinaro Secchia, l'offerta abitativa non riesce a rispondere alla domanda reale, alimentando un circolo vizioso di sfratti, aste giudiziarie, non rinnovi di contratti di affitti. A fine 2024 un censimento effettuato della rete dei servizi del Welfare locale ha contato 150 persone senza tetto e senza casa. Altrettante persone sono in procinto di perdere l'abitazione. Questa fascia di popolazione ad alta fragilità non ha sufficiente forza e credibilità per muoversi autonomamente sul mercato degli affitti. Ad oggi non esiste una misura di tutela pubblica che renda effettivo il diritto all'abitare per questa estesa fascia di popolazione fragile.

Il fenomeno si intreccia con la povertà diffusa, che colpisce non solo i soggetti più vulnerabili, ma anche lavoratori e famiglie che, pur avendo un reddito, faticano ad affrontare il costo della vita. La sola edilizia residenziale pubblica non risponde alla vastità del problema. La Regione Emilia-Romagna, nell'ambito delle politiche attuative per l'abitare sostenibile, dal 2021 promuove il *"Patto per la casa Emilia-Romagna"*. ACER Reggio Emilia è il soggetto attuatore per i Comuni aderenti. Con questo strumento la Regione amplia l'offerta di alloggi in locazione a canone calmierato al fine di sostenere i nuclei con ISEE compreso tra € 9.360 e € 35.000 che non possono accedere agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e che sono comunque penalizzati dalle logiche del libero mercato. L'operazione favorisce pertanto sia i proprietari di alloggi sfitti che i cittadini alla ricerca di una soluzione abitativa sostenibile.

L'UTS attraverso l'adesione al progetto regionale *"Patto per la casa"* risponde al **bisogno dei nuclei di fascia media**, attraverso l'implementazione del progetto *"ABITARE SUPPORTATO"* risponde al bisogno dei nuclei **fragilissimi seguiti dai servizi sociali** e sanitari locali. Il progetto *"Abitare Supportato"*, già oggetto di positiva sperimentazione dal 2018 ad oggi, incrementa gli incentivi e le misure di protezione dei rischi per i proprietari che danno disponibilità ad accogliere gruppi di cittadini (in co-housing) o singoli nuclei fragilissimi. Dal 2025 attraverso fondi PNRR missione 5 investimento 3.2 – Housing led, UTS ha potenziato questo intervento con un'azione di promozione e diffusione del progetto, attraverso la figura del *"procacciatore di alloggi"* una virtuosa sinergia fra politiche di sviluppo del mercato della locazione e politiche di inclusione sociale.

ABITARE SUPPORTATO

METODOLOGIA DI LAVORO

Nel corso degli anni si sono implementate sul territorio e nel SSU una serie di misure diversificate secondo approccio *"a gradini"* o *"filiera dell'abitare"* che prevede una successione di interventi a intensità decrescente secondo una logica educativa ovvero orientata far recuperare alle persone competenze necessarie all'esercizio di una vita autonoma. Il lavoro sul disagio abitativo attraversa operativamente diverse fasi:

1° fase: la gestione dell'emergenza;

2° fase: l'adozione di misure temporanee e transitorie all'interno di un percorso condiviso di sostegno e riabilitazione sociale;

3° fase: la stabilizzazione per il conseguimento di piena dell'autonomia del nucleo o più frequentemente di un progetto familiare e abitativo sostenibile grazie a un insieme di supporti e garanzie del sistema del welfare;

Per la fase 1° e 2° di gestione delle emergenze e reperimento di soluzioni transitorie la zona sociale di Scandiano si sta attrezzando e risulta via via maggiormente rispondente ai bisogni secondo la logica della filiera dell'abitare. Rimane particolarmente critica la fase 3° di stabilizzazione dei nuclei.

LO STRUMENTO

Sulla base di una CONVENZIONE fra Azienda per la Casa Emilia Romagna (ACER) e Unione Tresinaro Secchia, Acer acquisisce l'immobile di proprietà privata in modo diretto e ne garantisce la gestione sia economica che tecnico-amministrativa nei confronti del proprietario, andando successivamente a sub-locare o a cedere in comodato d'uso lo stesso alloggio ai nuclei o alle persone che i servizi sociali individuano. Non è esclusa la possibilità di attivare contratti di locazione diretti tra proprietario e inquilino previo accordo tra le parti.

I progetti prevedono che il pagamento del canone di locazione, delle spese condominiali e di tutte le spese di gestione dell'alloggio siano in carico all'inquilino; l'Unione si fa carico di eventuali integrazioni e si assume il rischio della ridotta entrata.

Le spese di norma vengono anticipate da Acer e rendicontate al Servizio richiedente.

RUOLO DI ACER

In particolare Acer provvederà:

- a) alla gestione amministrativa dei contratti (registrazione, pagamento imposta annuale, aggiornamenti Istat, ecc.)
- b) al pagamento del canone di locazione convenuto al proprietario dell'immobile;
- c) all'eventuale riscossione delle quote di compartecipazione degli utenti inseriti;
- d) alla sorveglianza generale, amministrativa e tecnica degli immobili;
- e) alla manutenzione ordinaria degli immobili preventivamente concordata con l'Unione Tresinaro Secchia;
- f) all'assicurazione degli immobili per il loro totale valore contro gli incendi, i rischi accessori e per responsabilità civile verso terzi, anche mediante subentro, in quanto possibile, nelle polizze già in essere;
- g) all'esercizio, in nome e per conto dell'Unione Tresinaro Secchia, di ogni e qualsiasi azione, anche nelle competenti sedi giudiziarie, occorrente per la riscossione dei crediti;
- h) alla rendicontazione di tutta l'attività svolta all'Unione Tresinaro Secchia

RUOLO PROCACCIATORE DI ALLOGGI

Il procacciatore di alloggi si inserisce all'interno delle politiche abitative con l'obiettivo di far convergere il bisogno dei proprietari di immobili che potrebbero essere interessati a mettere in locazione i propri immobili ad oggi sfitti a causa del timore legato alla selezione degli inquilini, alla tenuta dell'alloggio, alla certezza di pagamenti regolari, con le persone in fragilità e disagio abitativo in carico al Servizio

Sociale Unificato.

RUOLO UNIONE TRESINARO SECCHIA

L'Unione di occuperà di

a) valutare la candidabilità del nucleo e la sussistenza delle condizioni affinché il Servizio Sociale Unificato possa assumersi costi e rischi dei singoli progetti abitativi. Il SSU garantisce la presa in carico e la continuità assistenziale delle persone e nuclei inseriti in abitare supportato.

Sono condizioni di candidabilità:

- che il nucleo abbia **risorse congrue** ad progetto abitativo autonomo (no famiglie a reddito zero, no situazioni gravemente deprivate che hanno basse prognosi evolutive);
- che la situazione sia **in carico** e che sia conosciuto tutto il nucleo familiare;
- che fra famiglia e servizio ci sia una **relazione di fiducia** (non conflittuale o evitante);
- che la **situazione economica sia trasparente e conosciuta** e che siano rese note le entrate, le spese fisse e le altre uscite.
- che il servizio sia disponibile a identificare questa **situazione come prioritaria** e garantisca **continuità nella presa in carico** (nel turnover degli operatori che ci sia passaggio di consegne); non deve succedere che, poiché non è più in emergenza non è prioritaria e *"la si perda"*.

b) gestire il caso da parte del case manager del SSU

- ➔ **formalizzare un accordo/contratto** fra famiglia e servizio oltre che fra Acer e famiglia;
- ➔ predisporre il **versamento diretto** del canone di affitto attraverso banca o datore di lavoro;
- ➔ svolgere un **monitoraggio** costante (mensile o trimestrale a seconda del grado di rischio) della situazione: es visione conto corrente, ricevuta bollettino pagamento;
- ➔ **integrare il reddito se necessario**, e comunque nelle fasi critiche della famiglia, sostenerla e non lasciare che si accumulino morosità;
- ➔ recedere dal contratto se vengono meno le condizioni.

AZIONI DI IMPLEMENTAZIONE DEL PROGETTO:

- attivare una **campagna di promozione** del progetto sia c/o le agenzie che presso i singoli proprietari per sollecitare la messa in disponibilità di alloggi per la locazione.
- prevedere un'aliquota IMU agevolata per tutti gli alloggi resi disponibili per il progetto ABITARE SUPPORTATO, in base ad una valutazione annuale.