



ELEMENTI PER UN ABITARE SOCIALE E SOSTENIBILE: riflessioni, strumenti e buone pratiche

A cura di



nell'ambito del progetto "Sistema Abitare. Sviluppo regionale del modello di intervento in rete"

sostenuto da





SISTEMA ABITARE

Sviluppo Regionale del modello di intervento in rete

INDICE

1. La governance dell'abitare: alcune riflessioni

- 1.1. Ottimizzare il patrimonio abitativo sfitto
- 1.2. L'Edilizia Residenziale Pubblica: una risposta per pochi
- 1.3. Welfare pubblico e fascia grigia
- 1.4. La fascia grigia: chi è? Come intercettarla?

2. La tecnica dell'abitare: indicazioni per operatori

- 2.1. Affittare un alloggio
- 2.2. Lo sfratto
- 2.3. Edilizia Residenziale Pubblica
- 2.4. Le spese, le utenze, il riscaldamento
- 2.5. Diritti e doveri di inquilino e proprietario
- 2.6. Alcune accortezze dell'abitare
- 2.7. La cedolare secca: che cos'è? Quando conviene?

3. Abitare bene, vivere meglio: idee e suggerimenti

- 3.1. Il portierato: una forma di accompagnamento
- 3.2. Il Vigile Urbano di Prossimità
- 3.3. I rapporti con il vicinato

4. Per un abitare più sostenibile: strumenti e best practices

- 4.1. Accompagnamento abitativo
- 4.2. Piano Mutualistico Salvaffitto per fasce a rischio povertà
- 4.3. Il software di orientamento all'abitare
- 4.4. La newsletter
- 4.5. Una buona pratica: abitare e fascia grigia in Val Susa
- 4.6. Una buona pratica: una filiera di interventi a Bra



SISTEMA ABITARE

Sviluppo Regionale del modello di intervento in rete



SEZIONE 1

LA GOVERNANCE DELL'ABITARE: ALCUNE RIFLESSIONI



SISTEMA ABITARE

Sviluppo Regionale del modello di intervento in rete

1.1 OTTIMIZZARE IL PATRIMONIO ABITATIVO SFITTO

Sono **molto gli alloggi sfitti, vuoti sul nostro territorio**, non solo entro il contesto urbano torinese, ma anche con riferimento al livello regionale piemontese

"Nella nostra città (Torino) risultano circa 50.000 alloggi privati vuoti".(Sicet)

"Tasse alte e difficoltà nel vedersi pagare l'affitto, soprattutto negli ultimi anni di crisi e disoccupazione diffusa, sono le ragioni che hanno spinto i piccoli proprietari a lasciare vuoti i loro alloggi. Lo sono in Valle d'Aosta il 50%. In Italia il 22%, a Torino il 15%, a Cuneo, Verbania, Biella si va dal 22% al 35%".¹

Le ragioni che determinano questa scarsa propensione alla locazione sono principalmente **le paure dei proprietari di non vedersi corrispondere con regolarità i canoni di affitto**, e di dover poi intraprendere lunghi e tortuosi percorsi per potersi riappropriare del proprio bene in caso di sfratto dell'inquilino, spesso con elevate perdite economiche, innumerevoli fastidi e, non di rado, anche con un profondo senso di colpa. Inoltre contribuiscono a disincentivare i proprietari anche le **difficoltà relazionali e le incomprensioni** che spesso si trovano a dover affrontare con i propri inquilini, in una società che si fa sempre più individualista, diffidente e poco propensa all'interazione.

Lasciare sfitto un alloggio, oggi, **rappresenta però un costo non trascurabile per il proprietario**, e non è più conveniente. Secondo alcuni calcoli di massima, il proprietario di un alloggio situato in un centro urbano (Torino), in zona semi-centrale, di dimensioni pari a 60 mq ha una **perdita annua minima di 2.000 euro**, qualora decida di non affittarlo.

CHE COSA FARE, DUNQUE?

Non potendoci rassegnare al fatto che siano **"case senza famiglie e famiglie senza casa"**, riteniamo che sia prioritario agire - su fronti differenti - per invertire lo *status quo*. Da un lato, come afferma Sicet, sarebbe importante:

1. una **rilevazione completa ed accurata del patrimonio immobiliare sfitto** (di proprietà pubblica, privata e religiosa) disponibile sul nostro territorio, favorendo l'emersione delle irregolarità contrattuali e avendo così piena contezza del numero di alloggi che potrebbero essere realmente messi a disposizione

"(...) censire il patrimonio di case esistenti sfitte e, dopo aver scongiurato eventuali "affitti in nero" non regolarmente denunciati, incrociando i dati sui consumi delle utenze domestiche, esercitare pressioni sui proprietari, costruttori e grandi immobilariisti che hanno molti alloggi vuoti che potrebbero essere messi a disposizione della domanda di casa in affitto a canone concordato" (Sicet)

"Un censimento degli appartamenti e degli edifici in disuso appartenenti a congregazioni religiose, parrocchie, istituzioni ecclesiali. È l'idea lanciata dall'arcivescovo di Torino, Cesare Nosiglia. Credo che oggi la sfida sia quella di impegnare tali strutture per accogliere o

¹ G.M. Ricciardi, "Non basta un tetto, le nuove strade per ridare dignità", La voce e il Tempo, 04/12/2016, pag. 6

comunque sostenere persone, famiglie, immigrati, rifugiati e poveri nelle loro urgenti necessità. Del resto tante di queste realtà sono frutto di donazioni di benefattori che hanno voluto destinarle per i poveri e gli ultimi. Si tratta dunque di una restituzione doverosa²

2. una campagna di comunicazione capillare, individualizzata, mirata a sensibilizzare i proprietari sia al "**dovere morale**" di mettere a disposizione i propri alloggi vuoti ed inutilizzati, sia al "**ritorno economico**" che questo può significare per loro, nonché alla perdita economica che, al contrario, implica lasciarli sfitti. Evidentemente **occorre partire "dalle insicurezze e paure"** che li dissuadono, e cercare di agire su di esse, proponendo ai proprietari forme di tutela, strumenti di garanzia:

- **economica**, ad esempio il Piano Mutualistico Salvaffitto per Fasce a Rischio Povertà (cfr. scheda N° 4.2 del dossier)
- **morale**, ad esempio il processo di Accompagnamento Abitativo (cfr. scheda N° 4.1 del dossier).

È fondamentale porsi in una posizione di "**equidistanza**" **tra le parti, di neutralità e di imparzialità**, facendo capire che "si opera" tanto nell'interesse dell'inquilino fragile, quanto nell'interesse del proprietario, al fine di garantire la **piena tutela dei diritti di entrambi**. Molto spesso questo tipo di comunicazioni si sono caratterizzate per un'eccessiva enfasi sulla dimensione "sociale" degli interventi, e sono state promosse da soggetti "fortemente connotati" in materia di assistenza/intervento a favore dei più deboli, destando dunque immediatamente i dubbi e le perplessità dei proprietari interpellati, subito allarmati dal rischio di insolvenza del potenziale inquilino.

La proposta, per essere favorevolmente accolta dai proprietari, deve offrire anche a loro forme di tutela, di garanzia, di incentivo, e non proporsi soltanto come un doveroso atto morale nei confronti della comunità di appartenenza.

3. affrontare in modo adeguato il tema della "manutenzioni" (ad esempio la messa a norma dell'impianto elettrico, idrico, di riscaldamento) indispensabili per rendere un alloggio affittabile, ma spesso fonte di spese onerose per piccoli proprietari che, oltre ad "assumersi il rischio della locazione" si trovano anche costretti a propedeutici investimenti, spesso non banali.

Come incentivare i proprietari?

Tra le soluzioni ipotizzabili immaginiamo, ad esempio:

- la promozione e diffusione di **forme di credito a condizione agevolate**, da erogarsi anche a soggetti non tradizionalmente bancabili, come ad esempio il Prestito della Speranza <http://www.prestitodellasperanza.it/>
- la definizione di **specifiche progettualità/iniziative** che, a fronte di piccoli contributi per la messa a norma di alloggi, favoriscano la messa a disposizione degli stessi per fini di inserimento abitativo di nuclei fragili
- la definizione di accordi per **forme di credito agevolato** con gli istituti bancari - specie con gli Istituti aventi una dimensione locale, territoriale - valorizzando il loro ruolo ed il loro impegno per la comunità di riferimento

² V.Chianese, "Case, censimento della Diocesi", Avvenire, 05/01/2017, pag.11

1.2. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA: una risposta per pochi

In rapporto con gli altri paesi europei, l'Italia registra una percentuale estremamente bassa di edilizia popolare: con una percentuale pari al 4% è, infatti, quello con la minore quota di alloggi di edilizia sociale pubblica, a fronte del 36% dell'Olanda, del 22% dell'UK e del 20% della media comunitaria. L'offerta abitativa pubblica in Italia, dagli anni '80, si è ridotta del 90%. Dal 1984 al 2004 la produzione edilizia di nuovi alloggi di residenza sovvenzionata è calata da 34.000 abitazioni all'anno a 1.900 (contro oltre 80mila in Francia e 30mila in Gran Bretagna)³.

"(...) secondo i dati Federcasa, relativi ad un campione di comuni capoluogo di provincia, nei comuni italiani giacciono circa 650mila domande di alloggi Erp"⁴

"Gli alloggi popolari mancano, in Italia ci sono 4,5 abitazioni di edilizia sociale su cento abitazioni in affitto, la domanda continua a crescere, solo nell'ultimo bando sono state raccolte dal comune di Torino oltre 16.000 domande a fronte di una disponibilità media annua di alloggi ERP pari a 500" (Sicet)

Gli alloggi mancano e le domande crescono, restando insoddisfatte per la maggior parte: è questo il trend che ormai da anni caratterizza la dimensione dell'ERP - Edilizia Residenziale Pubblica, su scala nazionale, regionale e locale. Per chi lavora a stretto contatto con la componente più fragile della popolazione è importante avere contezza di alcune informazioni concernenti questo ambito, sia nell'ottica di smorzare polemiche emergenti, sia nell'ottica di stimolare il ragionamento verso l'individuazione di strade alternative.

QUALI SONO GLI ELEMENTI DETERMINANTI QUESTA SITUAZIONE?

- **La mancanza di alloggi:** il patrimonio abitativo pubblico, da assegnare alle persone in condizioni di fragilità, è immobile e pressoché imm modificato da anni. Oggi come oggi l'acquisizione di nuovi alloggi è complessa, costosa, ed i fondi pubblici destinabili a tali finalità sono assenti, o comunque molto ridotti rispetto al bisogno
- **L'inassegnabilità di alcuni alloggi a causa di carenze manutentive:** esistono alloggi pubblici vuoti, non abitati, per via di lavori di adeguamento che tardano ad arrivare, sia a causa della complessità del processo burocratico propedeutico a tali lavori, sia per la mancanza di fondi sufficienti al loro ripristino
- **La complessità e la rigidità delle procedure burocratiche:** ogni alloggio ERP che viene "liberato" (per via della morte dell'assegnatario, per esempio), implica un complesso e farraginoso percorso di verifiche prima di poter essere nuovamente ri-assegnato ad altro nucleo. Inoltre esistono vincoli legislativi che rendono impossibile agire "con flessibilità e rapidità", snellendo alcuni passaggi. Nessuno - evidentemente - può assumersi la responsabilità di agire "per il bene comune, sorvolando o trascurando alcune norme".
- **I tempi di risposta:** sono molto lunghi. Certo, esiste un canale che garantisce un accesso all'ERP più veloce rispetto alla partecipazione al Bando, ovvero il canale dell'Emergenza Abitativa,

³ Cittalia - Fondazione ANCI Ricerche, "I Comuni e la questione abitativa", 2010, pp. 27-28

⁴ W.Nanni, M.Auriemma, M.Petterlin "Un difficile abitare. Rapporto 2015 sul problema casa in Italia", Edizioni Lavoro, Roma, 2015, p.39

perseguibile in particolari condizioni, da valutare con i singoli Comuni, e per una quota residuale degli alloggi assegnabili. Per tutti gli altri, invece, ovvero per chi ha una situazione familiare, sociale, reddituale idonea all'ERP, ma non emergenziale, i tempi si fanno molto lunghi.

"É un mondo immobile, in cui gli alloggi vengono assegnati con il contagocce, i tempi d'attesa rimangono biblici e le graduatorie rischiano di diventare incubatori di odio e risentimento, tra italiani e stranieri"⁵

"C'è un grosso problema di gestione complessiva: le procedure di assegnazione sono molto lunghe e intanto le famiglie che si sono improvvisamente trovate in difficoltà, perché il capofamiglia ha perso il lavoro o è subentrato un problema di salute, si trovano in mezzo alla strada"⁶

QUALI STRADE SI POTREBBERO PERSEGUIRE, DUNQUE?

- **Incrementare la dotazione pubblica di alloggi per le assegnazioni** mappando e successivamente recuperando tutti gli alloggi sfitti di proprietà pubblica o sottoposti a controllo pubblico, senza realizzare nuove costruzioni (con il conseguente consumo di suolo) e senza nuove costose acquisizioni, ma perseguendo la loro acquisizione per destinarli a diventare alloggi ERP, anche con metodologie e procedure innovative e sperimentali (concessioni e comodati pluriennali)
- **Facilitare - con avallo legislativo - processi di manutenzione più rapida**, snella, veloce degli alloggi attualmente "inassegnabili" per piccole carenze manutentive. Ovviamente occorre ragionare "a geometrie variabili, di caso in caso", valutando la mole dell'intervento da effettuare e le possibili conseguenze
- **Semplificare alcuni passaggi ed alcune procedure** che - spesso - risultano anacronistiche e definite secondo criteri estremamente prudenziali i quali, talvolta, rallentano processi che potrebbero essere più rapidi
- **Favorire una maggiore sussidiarietà tra pubblico e privato**: spesso il privato - da intendersi qui come privato sociale - possiede una maggiore libertà di intervento. Le norme che regolano l'operato del pubblico sono - doverosamente - più rigide. Aprire maggiormente le porte al privato sociale potrebbe consentire di agire "in deroga" ad alcuni regolamenti, semplificando e snellendo alcuni processi, pur garantendo sempre criteri oggettivi e trasparenti di intervento
- **Facilitare la conversione di Fondi strategici al tema**
"(...) occorre ridefinire i compiti e gli ambiti d'investimento della Cassa Depositi e Prestiti, spostando l'impegno strategico sul comparto casa dal sistema dei fondi immobiliari a quello di prestatori di finanziamenti a tassi molto agevolati verso enti pubblici e operatori non profit per la realizzazione di programmi speciali di edilizia abitativa, con quote prevalenti di alloggi pubblici a canone sociale"⁷

⁵ D.Motta, "Case popolari, il fallimento della politica", Avvenire, 19/03/2017, pag.12

⁶ D.Fassini, "Il dramma delle famiglie in mezzo alla strada", Avvenire, 3 marzo 2016, p. 4,

⁷ W.Nanni, M.Auremma, M.Petterlin "Un difficile abitare. Rapporto 2015 sul problema casa in Italia", Edizioni Lavoro, Roma, 2015, p.104

1.3. WELFARE PUBBLICO E FASCIA GRIGIA

Il welfare pubblico si è strutturato, nel corso degli anni, per rispondere - prioritariamente - ai bisogni di quella fascia di popolazione che potremmo definire "povera", ovvero di coloro i quali non riescono a fronteggiare, autonomamente, le esigenze quotidiane connesse alla dimensione abitativa, alimentare, sanitaria, educativa. Per definire questo "target" sono stati identificati parametri stringenti, spesso basati sul dato ISEE (<http://www.lavoro.gov.it/strumenti-e-servizi/ISEE>), che dovrebbe poterci restituire una fotografia oggettiva della situazione economica del nucleo in oggetto. Con riferimento a chi versa in condizioni di "povertà assoluta" si è legiferato, sono state introdotte misure, interventi, regolamenti: tra gli ultimi possiamo sicuramente citare il SIA - **Sostegno per l'Inclusione Attiva** (<http://www.lavoro.gov.it/temi-e-priorita/poverta-ed-esclusione-sociale>).

Tuttavia, negli ultimi anni - con particolare evidenza dal 2005 in avanti, ovvero con il precipitare della situazione economica generale - si sono sempre più delineati i contorni di una nuova fascia di popolazione - la fascia grigia (meglio definita alla scheda N° 1.4 del dossier) - **che non è ancora povera** - dunque non possiede ancora quei requisiti di difficoltà manifesta, quantificati e definiti dalle diverse misure esistenti - **ma che rischia di diventare povera, se non debitamente sostenuta**.

Per costoro - ad oggi - non esiste una politica pubblica strutturata, ed in particolare non esiste una politica pubblica definita con riferimento al tema dell'abitare. Si tratta - evidentemente - di un tema nuovo, frutto di cambiamenti sociali in atto, di cui bisogna tenere conto e per il quale bisogna attrezzarsi.

I RISCHI DELL'ASSENZA DI UNA POLITICA "DI FASCIA GRIGIA"

La **mancaza di una politica nazionale di riferimento per la fascia grigia** - con particolare riferimento al tema "abitare", di cui qui trattiamo - comporta, conseguentemente, la mancanza di misure ed interventi mirati a sostenerla, prevenendo il suo scivolamento in povertà. Questo *modus operandi* è estremamente pericoloso e rischia di comportare due importanti conseguenze:

- **da un lato si destinano implicitamente queste persone alla povertà**, poiché - di fatto - è soltanto "l'essere dichiarati poveri" che consente loro di accedere a tutta una serie di misure, interventi, contributi, facilitazioni. Non sostenendoli in quanto "fascia grigia" si rischia di facilitare il loro inevitabile scivolamento in povertà, per sostenerli poi "in quanto poveri"
- **dall'altra parte si penalizza, di fatto, chi con fatica e con orgoglio riesce a ri-emergere dalla condizione di povertà** - magari proprio beneficiando di alcune misure, interventi, contributi - e si ritrova ad essere poi esposto a plurime difficoltà, rischiando di scivolare nuovamente in povertà.

Non dimentichiamo - peraltro - che **intervenire preventivamente sulla fascia grigia**, cercando di evitarne lo scivolamento in povertà, rappresenterebbe, per le politiche del nostro Paese, non soltanto una scelta "etica" e di attualità, ma anche **una scelta "conveniente" sul piano economico**

"Aiutando chi è in difficoltà si ridurrebbe il numero di chi andrà a chiedere aiuto al Comune perché è in mezzo alla strada"⁸

⁸ B.Minello, "Diminuisce l'affitto? Il Comune ti riduce l'Imu", La Stampa, 03/02/2016, pag. 52

Il **Fondo Nazionale Morosità Incolpevoli** (<http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2014/07/14/14A05481/sg>) - Istituito presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ed attuato a partire dal 2014 - **rappresenta una prima linea di intervento nazionale avente come target "la fascia grigia"**, nell'intento di far fronte al disagio abitativo connesso alla perdita della casa per morosità incolpevole, promuovendo la sottoscrizione di nuovi contratti a canone concordato e contribuendo a "ripiantare" le morosità sospese con il proprietario, se disponibile ad una ri-contrattazione della locazione. Si tratta - indubbiamente - di una **misura fondamentale** per tamponare la situazione di sfratti dilagante a livello italiano, ma **pur sempre di una misura che interviene in una condizione "quasi emergenziale"**, ovvero laddove sia già stato notificato un atto di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida.

Mancano ancora, ad oggi, però **politiche nazionali "di prevenzione" strutturate, che possano agire sulla fascia grigia facilitandone la riemersione in una condizione di sostenibilità economica, e non condannandone lo scivolamento in povertà.**

ALCUNI ESEMPI VIRTUOSI

A livello locale la situazione è diversa. Gli enti locali, ed in particolar modo i Comuni, trovandosi "a diretto contatto" con le situazioni e le trasformazioni sociali emergenti, **debbono necessariamente trovare risposte e tentare di attrezzarsi** a fronte di bisogni incalzanti. Eccone alcuni esempi:

- le Agenzie Sociali per la Locazione - ASLO (www.regione.piemonte.it/edilizia/ageLocazione.htm)- introdotte con misura regionale piemontese, sono l'espressione regionale del torinese Lo.C.A.Re. (<http://www.comune.torino.it/locare/>), Centro Servizi per la Locazione, esistente dal 2000, teso a favorire l'incontro della domanda di "fascia grigia" e dell'offerta sul mercato privato della locazione, a titolo completamente gratuito e intervenendo con incentivi una tantum ed a fondo perduto
- le **misure comunali di sostegno per le spese di riscaldamento**, introdotte ad esempio presso alcuni comuni montani valsusini a sostegno delle fasce grigie di popolazione ivi residenti

Sono soprattutto le **Fondazioni Bancarie ed il privato sociale** i soggetti che maggiormente progettano ed agiscono sull'argomento - anche in virtù della libertà decisionale, operativa e della rapidità, flessibilità d'azione che li caratterizza - **portando avanti interventi che spesso si caratterizzano per innovazione sociale e capacità sperimentale**, agendo sempre più spesso "in complementarietà" con il welfare, avendo come focus di azione target e bisogni (fascia grigia) che spesso il welfare pubblico non riesce a prendere in carico. Il **limite di questi interventi** - assolutamente preziosi e fondamentali per rispondere a bisogni emergenti - è, evidentemente, la loro occasionalità, sporadicità, l'assenza di sistematicità, il fatto che spesso rispondano a logiche "progettuali" per cui, concluso il progetto, si conclude anche l'intervento.

"(...) o si continuano a fare politiche di nessun peso sociale, per rapporto alla dimensione e alla struttura della domanda, con qualche programma "innovativo" o di "nicchia" da citare a modello d'intervento nei futuri convegni sull'housing sociale, oppure si prepara una nuova stagione di politica sociale della casa e della città, per contrastare l'attuale crisi abitativa e per migliorare l'efficienza e la sostenibilità dei nostri sistemi territoriali"⁹.

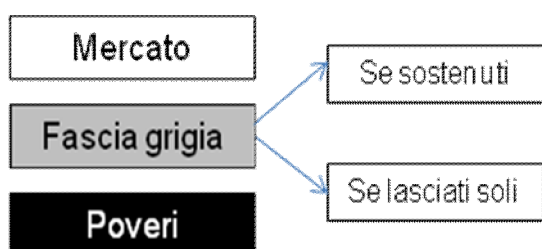
⁹ W.Nanni, M.Auriemma, M.Petterlin "Un difficile abitare. Rapporto 2015 sul problema casa in Italia", Edizioni Lavoro, Roma, 2015, p.89

1.4. LA FASCIA GRIGIA: CHI È? COME INTERCETTARLA?

Parliamo di "(...) una fascia di popolazione che tradizionalmente non rientra nei parametri di povertà, ma che non riesce comunque ad accedere al mercato della casa. Per questo gruppo composito è stata coniata la denominazione di "fascia grigia", appellativo appropriato sia per connotare l'**eterogeneità che lo caratterizza e la difficoltà di quantificarne l'entità**, sia per mettere in luce che si tratta di categorie rimaste finora nell'ombra, escluse da ogni politica per l'abitazione"¹⁰. Questa descrizione - che ritroviamo in un paper di lavoro redatto nel 2009 da Cittalia - è tutt'oggi di attualità, sia per quanto concerne la "**fumosità definitoria**" che la caratterizza, sia per la lacunosità e la frammentarietà delle politiche abitative finora messe in campo per affrontarla.

CHI È FASCIA GRIGIA?

Si tratta della fascia **di popolazione che vive in una sorta di limbo, una situazione intermedia tra chi è povero** - e quindi potenziale beneficiario delle prestazioni assistenziali del welfare pubblico - **e chi riesce a posizionarsi e mantenersi autonomamente sul mercato privato dell'abitare**. Si tratta di coloro che, se sostenuti con una qualche forma di intervento, potrebbero riemergere e ritrovare il loro equilibrio entro il mercato, mentre se abbandonati rischiano di scivolare in povertà, con un declino complessivo della loro situazione ed un aggravio dei costi a carico del welfare pubblico.



Sono "fascia grigia" coloro i quali hanno **redditi superiori alla soglia prevista per l'erogazione delle prestazioni**, da cui dunque sono estromessi. Il mancato intervento pubblico contribuisce spesso a rendere più precaria la condizione economica di costoro, e ne determina il passaggio dalla condizione di vulnerabilità sociale a quella di povertà vera e propria.

Si tratta di coloro che sperimentano **un'eccessiva esposizione alle "intemperie" economiche e sociali, così che basta un nonnulla per farle cadere in una forma di deprivazione** che, nel giro di poche settimane, si manifesta come l'anticamera della povertà vera e propria. **Trattasi di un ambito di disagio sfuggente, difficilmente identificabile**, estremamente fluido ed in continuo cambiamento.

NEL CONCRETO, DI CHI PARLIAMO?

Rientra in questa categoria, a titolo esemplificativo:

- Chi non ha reddito dimostrabile o garante
- Chi si separa, con conseguente riduzione reddito e capacità di spesa
- Chi ha problemi lavorativi, con conseguente riduzione reddito
- Gli anziani
- I giovani, con lavoro precario e reddito basso
- Chi è moroso incolpevole e temporaneo, a rischio sfratto
- Nuclei con mutuo che, per un calo di reddito, rischiano pignoramento
- I cittadini di origine straniera, comunque più vulnerabili

¹⁰ S.Penza, "Nuovi tratti della questione abitativa. Il ruolo degli operatori privati nell'ambito della nuova urbanistica dei Piani Strutturali", Cittalia, 2009, p. 10

LA PREVENZIONE DELLA POVERTÀ

Intervenire su una situazione di fragilità prima della sua traduzione in povertà - sostenendola, accompagnandola e tentando di normalizzarla - è sicuramente più conveniente per tutti, poiché implica una riduzione dei costi:

- **personali:** si evita stress individuale, con il frequente ricorso a soluzioni di intervento ai margini della legalità
- **famigliari:** si evitano tensioni e sofferenze all'intero nucleo, ripercussioni sui minori, perdita dell'abitazione
- **sociali:** si evitano interventi economicamente ben più onerosi per il welfare.

COME INTERCETTARE "LA FASCIA DEBOLE" PRIMA CHE DIVENTI POVERA?

Uno dei problemi più evidenti rilevati dagli operatori attivi in campo sociale è la **reticenza** di molte persone e nuclei a **manifestare la propria vulnerabilità** e a indirizzarsi a soluzioni di sostegno all'abitare, spesso poco conosciute, identificate con l'emergenza abitativa e considerate stigmatizzanti.

Chi rientra in tale fascia grigia è tendenzialmente poco visibile, non si riconosce come "persona a rischio povertà" e dunque tende a mascherare e non esplicitare i propri disagi, tendendo a fingere "che tutto vada bene". **Sono persone che provano vergogna per le proprie debolezze**, tendendo a manifestarsi soltanto "al bisogno" presso gli enti del territorio, quindi quando ormai è troppo tardi.

Le misure tradizionali note ed attive per accogliere le richieste di aiuto di chi è "povero" non sono adeguate e non sono identificate come interlocutori "appropriati" **da chi non si ritiene povero**.

Occorre quindi **attivare canali, antenne, risorse complementari ed alternative a quelle tradizionali** per poter riuscire ad intercettare "preventivamente" questo tipo di necessità. In particolare riteniamo sia necessario uno sforzo di creatività, la capacità di ragionare a geometrie variabili. Ecco alcuni canali e strumenti che potrebbero rivelarsi utili:

- introdurre misure (pubbliche e private) di supporto a specifiche e momentanee difficoltà (ad esempio contributo per il riscaldamento, per le spese scolastiche, mediche), capace di dare sollievo in un momento difficile, nonché **strumento di aggancio per "cogliere un disagio"** e poter così proporre un percorso di affiancamento capace di prevenire un ulteriore declino
- **attivare in forma di "antenne territoriali" i vari nodi associativi locali, gli esercizi locali di prossimità** (negozi di alimentari, farmacie), gli studi dei medici di base, le parrocchie, le istituzioni scolastiche, ovvero i luoghi di abituale transito delle persone, spazi e soggetti privi di specifica connotazione
- **promuovere iniziative, momenti di empowerment comunitario** dove sia possibile agganciare le persone, costruire con esse una relazione attraverso la quale sia possibile esprimere eventualmente anche il proprio disagio, la propria fragilità, intercettando così preventivamente forme di aiuto
- **sensibilizzare la comunità nel suo insieme al tema del "rischio povertà"**, ed all'importanza di attivare repentinamente - sia per se stessi che per altri - forme di sostegno in caso di difficoltà, onde evitare poi un incancrenirsi della situazione.



SEZIONE 2

LA TECNICA DELL'ABITARE: INDICAZIONI PER OPERATORI



SISTEMA ABITARE

Sviluppo Regionale del modello di intervento in rete

2.1. AFFITTARE UN ALLOGGIO

É la soluzione abitativa più frequentemente scelta da chi rientra nella "fascia grigia" identificata nella scheda N° 1.4 del dossier. Locare un alloggio, però, **per chi è fragile socialmente ed economicamente**, presenta molte difficoltà ed ostacoli:

- **pregiudizi e diffidenze** da parte dei potenziali locatori, che spesso - soprattutto se si tratta di persone di origine straniera - sono meno favorevoli alla locazione
- **un elevato esborso economico**, pari a circa 5 mensilità di canone di affitto (mediamente si tratta di due mensilità di provvigione per l'agenzia immobiliare, qualora presente, 2 mensilità di cauzione per il proprietario dell'alloggio e il deposito della mensilità entrante), per una cifra totale spesso superiore ai 2.000 euro.

Evidentemente, a queste cifre, **si sommano poi ulteriori spese** (registrazione del contratto, allaccio di eventuali utenze e, in talune occasioni, trasloco e/o reperimento di mobili indispensabili per un abitare dignitoso).

Sarebbe dunque opportuno avviare una profonda riflessione su questi temi, e **facilitare sempre più l'introduzione e la diffusione di strumenti e misure di sostegno - anche economico - a queste fasce** nel delicato momento di accesso all'alloggio. Le agenzie per la locazione (ASLO) introdotte dalla Regione Piemonte ne sono un esempio, così come il Prestito della Speranza, gestito a Torino da Fondazione Don Mario Operti. Spesso però il bisogno supera le risorse disponibili, che andrebbero dunque implementate.

L'AFFITTO: NOTE TECNICHE

Affittare un alloggio significa sempre stipulare un **contratto d'affitto scritto** con il proprietario.

Il contratto deve sempre essere **registrato** - a cura del locatore, quindi del proprietario dell'alloggio stesso - presso l'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla sua stipula, e le spese di registrazione vanno **divise a metà** tra proprietario e inquilino.

Al momento della stipula del contratto d'affitto solitamente l'inquilino deve:

- versare al proprietario una **cauzione**, necessaria per tutelare il proprietario. Il valore della cauzione non può superare le **3 mensilità** del canone di affitto. Quando l'inquilino lascia l'alloggio, se il rapporto tra le parti è sempre stato regolare e l'immobile non risulta danneggiato, il proprietario dell'immobile è sempre obbligato a restituire la cauzione all'inquilino
- sottoscrivere i contratti per le **forniture domestiche** di luce, gas e telefono: se l'attivazione delle utenze è già stata effettuata l'inquilino deve fare la voltura a suo nome, altrimenti deve attivare nuovamente le utenze.

L'affitto deve solitamente essere pagato **entro il giorno 5 di ogni mese**. Il pagamento si può fare tramite bonifico bancario, bollettino, oppure in contanti, **chiedendo però sempre al proprietario una ricevuta del pagamento completa di marca da bollo** da € 2,00. Con la Legge di Stabilità 2016 è consentito il trasferimento in denaro tra soggetti diversi (quindi anche tra proprietario e inquilino) fino a 2.999,99 euro.

QUALI DOCUMENTI SERVONO PER AFFITTARE UN ALLOGGIO?

- carta d'identità
- reddito dimostrabile e regolare
- codice fiscale
- il permesso di soggiorno (se straniero)

I CONTRATTI ESISTENTI

| TIPOLOGIA CONTRATTO | DURATA | CARATTERISTICHE |
|----------------------------|-------------------------------|---|
| A canone libero | Anni 4+4 | La definizione del canone è lasciata alla libera trattativa individuale . Durata minima di 4 anni, con possibilità di rinnovo automatico di altri 4 anni, salvo diverse necessità del proprietario |
| A canone concordato | Anni 3+2; 4+2; 5+2; 6+2 | Il canone stabilito è inferiore a quelli di mercato e tiene conto delle caratteristiche dell'alloggio. Durata minima di 3 anni, e massima di 6 anni, con proroga automatica di altri 2 anni. Esige di essere stipulato con modelli contrattuali previsti dalla legge e reperibili presso il Comune di residenza e/o le sigle sindacali. Prevede vantaggi per proprietari (riduzione imposta di registro, canone da dichiarare in sede IRPEF e IMU) e per gli inquilini (canone di locazione più basso e possibile detrazione fiscale) |
| Transitorio | Mesi 1-18 | Deve essere dimostrata una reale esigenza transitoria . Il canone previsto è quello concordato. Ha una durata minima di 1 mese e massima di 18 mesi. |
| Studenti Universitari | Mesi 6-36 | Lo studente/inquilino deve essere iscritto ad un corso di Laurea in un Comune diverso da quello di residenza , elemento che deve essere indicato nel contratto. Il canone previsto è quello concordato. Ha una durata minima di 6 mesi e massima di 3 anni, con rinnovo automatico dello stesso alla prima scadenza. |

QUALI DOCUMENTI SERVONO PER AFFITTARE UN ALLOGGIO?

- carta d'identità
- reddito dimostrabile e regolare
- codice fiscale
- il permesso di soggiorno (se straniero)

SI PUÓ INTERROMPERE IL CONTRATTO? COME FARE?

- **L'inquilino** può decidere di interrompere il contratto di affitto prima del termine previsto mandando al proprietario una raccomandata 6 mesi prima della data in cui intende lasciare libero l'alloggio, giustificandone le ragioni
- Il **proprietario** può interrompere il contratto solo alla prima scadenza utile, giustificandone le ragioni.

SPESE A CARICO DELL'INQUILINO

Tutte le spese ordinarie:

- **servizio di pulizia delle parti comuni** (scale, cortili, androne)
- **luce delle scale**
- **ascensore** (manutenzione: si paga in base al piano in cui si abita)
- **acqua** (si paga solitamente in base al numero di residenti nell'alloggio).

Spese per i consumi domestici: luce, gas, telefono

Riscaldamento: se è centralizzato si paga all'amministratore del addebitato sulla bolletta del gas

Piccole manutenzioni relative all'alloggio

SPESE A CARICO DEL PROPRIETARIO

Tutte le spese di manutenzione straordinaria.

2.2. LO SFRATTO

Accade nel momento in cui **l'inquilino deve obbligatoriamente lasciare libero l'alloggio** che aveva preso in affitto. Si può essere sfrattati per diversi motivi:

DISDETTA E SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE

Al momento della scadenza del contratto di locazione il proprietario può decidere di non rinnovarlo. Deve inviare all'inquilino una raccomandata a/r di disdetta sei mesi prima della scadenza del contratto

SFRATTO PER NECESSITÀ DEL PROPRIETARIO

Si verifica quando il proprietario decide di riutilizzare l'appartamento per i motivi di necessità previsti dalla legge (es. deve realizzare dei lavori indispensabili nell'alloggio, vuole destinare quell'alloggio ad un membro della famiglia...). Si può effettuare solitamente solo dopo la prima scadenza prevista dal contratto

GRAVI VIOLAZIONI DA PARTE DELL'INQUILINO

Accade quando l'inquilino viola gravemente gli obblighi contrattuali, ad esempio quando si sub-affitta l'alloggio ad altri

SFRATTO PER MOROSITÀ

È la tipologia di sfratto più diffusa.

Si verifica **quando l'inquilino non provvede al pagamento del canone di affitto e/o delle spese** (riscaldamento, se centralizzato, e spese condominiali) **per una somma pari a due mesi di locazione**. In questo caso il proprietario può inviare, direttamente all'inquilino, una raccomandata a/r (ossia con ricevuta di ritorno) **di sollecito del pagamento delle somme arretrate**. **Se il pagamento degli arretrati non avviene entro 15 giorni** circa, il proprietario può rivolgersi ad un legale ad al Tribunale per avviare la pratica di sfratto, che sfocia poi in un'udienza.

In questo caso può succedere che:

- **l'inquilino si presenti a tale udienza:** gli viene così data l'opportunità di richiedere il cosiddetto "termine di grazia", ovvero un periodo (3/4 mesi) entro cui poter saldare la morosità
- **l'inquilino non si presenti, oppure non si opponga:** lo sfratto viene allora convalidato ed il **Giudice fissa la data per il rilascio dell'immobile** (di solito un mese dopo la data dell'udienza).

La data stabilita dal giudice non è prorogabile, e soprattutto non lo è nei casi di necessità del proprietario, morosità e inadempienza contrattuale. **L'atto di sfratto viene messo in esecuzione** (con l'intervento di un fabbro che cambierà la serratura) ed in caso di necessità si può richiedere l'assistenza della forza pubblica.

Nei Comuni ad alta tensione abitativa l'inquilino può richiedere **la sospensione dell'esecuzione dello sfratto per finita locazione** a determinate condizioni previste dalla legge (es. reddito basso, figli a carico, soggetti anziani o portatori di handicap entro il nucleo familiare).

NOTA BENE: nei periodi di rinvio di esecuzione dello sfratto (e fino a che l'alloggio non viene effettivamente rilasciato) il canone di locazione aumenta per legge del 20%. L'inquilino deve pagare questa maggiorazione, perché altrimenti peggiora la sua situazione. Inoltre, sempre nel periodo di sfratto, si devono continuare a pagare le spese condominiali e al canone si applicano gli scatti ISTAT.

L'ESECUZIONE DELLO SFRATTO: I PASSAGGI

- il proprietario/locatore deve notificare all'inquilino un **atto di precetto**, cioè un'intimazione al rilascio entro 10 giorni, con minaccia di azione esecutiva. E' preferibile che in questa fase a procedere sia un legale di fiducia. Inoltre è consigliabile rivolgersi al sindacato inquilini
- interviene poi l'ufficiale giudiziario che notifica un **preavviso di rilascio** all'inquilino, atto con il quale viene fissato il giorno e l'ora in cui si procederà all'**esecuzione forzata** con l'intervento della forza pubblica
- **l'inquilino sfrattato lascia l'alloggio:** se tale inquilino intende presentare domanda di alloggio pubblico deve procurarsi il verbale che attesti il reale rilascio dell'alloggio, redatto in presenza dell'ufficiale giudiziario

FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE - FIMI

Fondo istituito dalla Regione Piemonte per **evitare la perdita della casa a causa di uno sfratto dovuto a morosità incolpevole**, attraverso la stipula di un nuovo contratto a canone concordato con il medesimo proprietario e/o **per differire l'esecuzione dello sfratto** per il periodo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa.

Occorre essere destinatario di un **atto di intimazione di sfratto per morosità**, con citazione per la convalida, e risiedere nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio da almeno un anno. Per approfondimenti si rimanda al sito regionale www.regione.piemonte.it/edilizia/fondoMorosita.htm

APPROFONDIMENTO: LA MOROSITÀ INCOLPEVOLE

Si intende la situazione di **sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale** del nucleo familiare, dovuta ad una delle seguenti cause:

- perdita del lavoro per licenziamento;
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici; cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

DOPO LO SFRATTO: COSA FARE?

Ci si può **rivolgere al proprio Comune di appartenenza** per sapere se esistono sul territorio delle soluzioni abitative temporanee. In particolare ci si può rivolgere al servizio comunale di "Emergenza Abitativa". É comunque sempre bene rivolgersi al Sindacato Inquilini.

2.3. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

La cosiddetta "casa popolare" è **assegnata dal Comune** tramite la partecipazione ad un Bando periodico. **Il Comune elabora le graduatorie** in base al livello di bisogno dei nuclei familiari richiedenti. L'A.T.C. è l'ente ausiliario della Regione Piemonte che gestisce il patrimonio immobiliare di edilizia sociale nelle differenti province.

PRESENTARE LA DOMANDA: COME, DOVE E QUANDO?

Occorre compilare il **modulo di domanda** che si trova presso il proprio Comune di residenza.

Il bando di concorso è emesso dal comune **con cadenza temporale** tale da garantire la presenza in graduatoria di un numero sufficiente di richiedenti in relazione alla disponibilità alloggiativa e, comunque, **almeno ogni quattro anni**. La domanda si può presentare nei periodi stabiliti dal calendario organizzativo. **Le date sono reperibili sui siti dei diversi Comuni**.

La domanda va depositata presso il proprio Comune di residenza. La domanda può essere depositata a mano o inviata con raccomandata A.R. (ossia con ricevuta di ritorno) completa del documento di identità del richiedente.

QUALI SONO I REQUISITI PER POTER FARE DOMANDA?

Sono necessari questi 3 compresenti requisiti:

- avere residenza (o lavoro) nel comune in cui si presenta la domanda da tre anni continuativi e
- non avere nessuna proprietà nella Regione Piemonte o comunque nessuna proprietà idonea al proprio nucleo familiare e
- avere un indicatore ISEE minore di € 20.805,55 (il limite viene annualmente definito).

Tutti i dati richiesti devono essere autocertificati e deve essere presentato il modulo ISEE.

Può fare domanda per la casa popolare anche chi è in emergenza abitativa, cioè si trova in una delle seguenti condizioni:

- sfratto per morosità incolpevole o per finita locazione, pignoramento, assegnazione alloggio al coniuge dal quale ci si sta separando
- inabitabilità dell'alloggio
- condizione di profugo o rifugiato
- ospite di dormitori pubblici o di altra struttura pubblica da almeno 3 mesi.

La situazione di emergenza abitativa deve essere dimostrata tramite documenti (sfratto, livello di reddito del nucleo).

COME CONOSCERE L'ESITO DELLA DOMANDA?

La graduatoria dei soggetti aventi diritto alla casa popolare viene **pubblicata nell'albo pretorio dei Comuni compresi dal Bando e nella sede di A.T.C.** Il Comune procede poi progressivamente con le assegnazioni, contattando e accompagnando la persona nell'alloggio assegnato.

LA STIPULA DELLA CONVENZIONE DI LOCAZIONE

Una volta ottenuta l'assegnazione di un alloggio, **l'assegnatario deve recarsi in A.T.C. per la stipula della convenzione di locazione. Le spese di contratto devono essere versate in un'unica soluzione**, e non possono essere rateizzate: in caso di difficoltà è sempre bene rivolgersi ad A.T.C. per valutare insieme la situazione.

É fondamentale che **l'assegnatario si presenti per la stipula della convenzione nel giorno stabilito**, perché la mancata presentazione senza preavviso rischia un sanzionamento e anche l'annullamento dell'assegnazione alloggio.

IN CASO DI MOROSITÀ

- l'A.T.C. si occupa della riscossione dei canoni di affitto. **Dopo 3 mesi di morosità** (salvo che la morosità non sia riconosciuta incolpevole come da L.R. 3/2010), l'A.T.C. si attiva per il recupero della morosità inviando una **lettera di diffida** e viene **intimato il pagamento entro 60 giorni**
- qualora il pagamento dei canoni arretrati non avvenga entro 60 giorni, l'A.T.C. è costretto a chiedere al Comune **l'avvio di procedura di decadenza** o, in casi estremi, si rivolge al Tribunale per notificare un decreto ingiuntivo ed avviare la pratica di sfratto

DA SAPERE:

- **la casa popolare non è un diritto ereditario:**
 - in caso di decesso **dell'assegnatario può subentrare nell'alloggio chi è residente nella famiglia anagrafica del deceduto da almeno un anno prima** del decesso ed è stato registrato nel censimento A.T.C. come componente del nucleo familiare
 - nel caso di trasferimento dell'assegnatario dopo almeno 5 anni di permanenza nell'alloggio, può subentrare chi è stato con lui almeno da 3 anni comprovati da residenza anagrafica e da censimento A.T.C.
- il canone di locazione viene calcolato di volta in volta in base alle caratteristiche dell'alloggio e alle condizioni socio-economiche del nucleo: **il canone minimo è pari a 40,00 € mensili**, e non è definito un canone massimo. **L'assegnatario della casa popolare deve pagare - oltre al canone - anche le spese condominiali e di riscaldamento**
- è sempre indispensabile chiedere l'autorizzazione all'A.T.C. per l'ingresso di un ospite nell'alloggio
- è obbligatorio **rispondere ogni 2 anni al censimento** socio-economico realizzato da A.T.C. sui nuclei assegnatari
- esiste inoltre il Fondo sociale regionale a sostegno delle morosità incolpevoli, che si rivolge esclusivamente agli assegnatari di alloggi ERP in condizione di morosità incolpevole e:
 - aventi un **indicatore ISEE non superiore a circa 6.000,00 €** per il nucleo familiare
 - **avere effettuato pagamenti sulle bollette dell'anno di riferimento** pari ad almeno il 14% del reddito imponibile del nucleo, e comunque **non inferiori a 480 €** (importo che viene annualmente ridefinito dalla Regione Piemonte)

NOTA BENE: annualmente viene indetto il Bando per accedere al **Fondo nazionale a sostegno della locazione**, che è un sostegno economico annuale per le famiglie a basso reddito e favorire la loro permanenza negli alloggi privati: bisogna rivolgersi al proprio comune di residenza

2.4. LE SPESE, LE UTENZE, IL RISCALDAMENTO

Si tratta di un tema molto delicato, che spesso determina **ragioni di tensione e conflittualità** tra inquilini e proprietari e che quindi andrebbe ben approfondito e specificato al momento della stipula di un contratto di locazione.

SPESE

Si intendono le **spese condominiali**. Sono quelle spese che si rendono necessarie per la buona conservazione e per l'utilizzo delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi di interesse comune di tutti i condomini e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza.

Sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, in base all'uso che ogni condomino può farne (es. le spese per l'ascensore) e in funzione del beneficio che ogni condomino può trarne.

Rientrano in queste spese anche **le quote per l'acqua**, che si basano sul numero di persone che abitualmente vivono nei singoli appartamenti.

Le spese relative al funzionamento e alla gestione ordinaria dei servizi condominiali sono in capo a chi effettivamente risiede entro l'alloggio. L'inquilino ha il diritto di poter visionare le ricevute.

N.B. Il mancato pagamento delle spese per una somma pari a due mensilità del canone di locazione determina una situazione di morosità che può prevedere l'avvio della pratica di

UTENZE

Riguardano le **spese relative a luce e gas**. Ogni inquilino - all'atto dell'ingresso in un alloggio locato ed in accordo con il proprietario - normalmente procede alla **voltura delle utenze a suo nome**, scegliendo sul libero mercato il fornitore che preferisce sulla base della convenienza tariffaria. Se il contatore:

- non è presente (evento raro) si deve prima procedere all'allaccio
- è presente ma è chiuso, si deve procedere alla prima attivazione (se non è mai stato attivato) o al subentro/riattivazione se era già attivo in passato
- è presente ed è attivo, si deve procedere alla semplice voltura

In caso di mancato pagamento di una bolletta entro la data indicata, si riceve dall'azienda fornitrice una prima comunicazione di sollecito di pagamento. Il fornitore, prima di staccare la fornitura, **deve inviare al cliente un raccomandata riportante il termine ultimo di pagamento. Scaduti 15 giorni dall'invio di tale raccomandata l'azienda è legittimata ad interrompere la fornitura.**

NB: una morosità non sanata nei tempi previsti, con successiva interruzione della fornitura, **determina per la persona titolare del contratto l'impossibilità di stipulare nuove forniture con qualsivoglia altra azienda erogatrice** (esiste il "Portale del Distributore" ove i cattivi pagatori sono condivisi tra le diverse società), cosa che si traduce dunque con l'impossibilità di allacciare nuove utenze.

Inoltre, se il contatore è staccato per morosità del precedente inquilino, il nuovo inquilino deve effettuare la voltura inviando al fornitore anche una **dichiarazione di estraneità al precedente inquilino, il che rende più complesse le procedure per il nuovo utente.**

RISCALDAMENTO

Può essere autonomo o centralizzato.

Se autonomo:

- viene autogestito in modo indipendente dal singolo inquilino
- può essere attivato in qualsiasi momento l'inquilino lo ritenga opportuno
- può essere di tipo elettrico o, più frequentemente, a gas.

Se centralizzato:

- viene **gestito centralmente in modo uguale** per l'intero condominio
- con il 2016, con la direttiva europea 2012/27/UE, è scattato l'obbligo dell'installazione delle **valvole termostatiche** e dei **sistemi di contabilizzazione del calore** per la corretta ripartizione della spesa tra i condomini in funzione dell'effettivo utilizzo che fanno del riscaldamento. È inoltre così possibile misurare il calore emesso da ogni calorifero, controllare e regolare la temperatura in ogni singola stanza dell'intero condominio
- le date di accensione e di spegnimento sono scandite da un **calendario nazionale**.

Così come previsto dal comma 3 dell'articolo 1117 del Codice Civile, il distacco dal riscaldamento centralizzato può avvenire solo se tutti i condomini sono d'accordo.

Un singolo condomino può unilateralmente rinunciare a usufruire dell'impianto di riscaldamento centralizzato staccando le diramazioni della sua unità immobiliare. Questa opzione può verificarsi solo se il condomino riesce a dimostrare che la sua rinuncia:

- non comporta un aumento di spese per gli altri condomini.
- il suo distacco non apporta conseguenze sulla funzionalità dell'impianto.
- il suo distacco non danneggia il sistema di riscaldamento centralizzato, ne' causa uno squilibrio termico dell'intero edificio

L'interessato dovrà rivolgersi ad un tecnico, che predisporrà una relazione da sottoporre all'amministratore di condominio il quale, verificata la perizia, la porterà all'attenzione degli altri condomini in ambito dell'assemblea condominiale. Costui non potrà comunque esimersi dalle spese di manutenzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, di cui risulta co-proprietario.

2.5. DIRITTI E DOVERI DI INQUILINO E PROPRIETARIO

I principi di base che debbono orientare i rapporti tra inquilino e proprietario sono il **buon senso ed il rispetto reciproco**. È sempre bene:

- instaurare un **rapporto diretto**, di dialogo e fiducia
- **comunicare tempestivamente** al proprietario qualsiasi problema/guasto
- **concordare con il proprietario qualsiasi intervento** manutentivo o migliorativo dell'alloggio
- **restituire l'alloggio nelle stesse condizioni** in cui esso è stato fornito ad inizio locazione.

È normale che - al termine di un periodo di locazione, soprattutto se lungo - l'alloggio si trovi in uno stato di usura più evidente. Spetta all'inquilino **ridurre, per quanto possibile, questo deterioramento**, attraverso alcuni semplici interventi, sia durante la locazione che alla fine:

- imbiancatura delle pareti e piccole riparazioni
- pulitura dei pavimenti e pulizia a fondo dell'alloggio

DOVERI DEL PROPRIETARIO

- consegnare la casa in **buono stato di manutenzione**: l'immobile non deve aver bisogno di nessuna riparazione o altro intervento prima che l'inquilino entri
- **riparare e mantenere la casa** in base alle norme di legge presenti ad inizio contratto. Gli interventi di piccola manutenzione sono invece a carico dell'inquilino
- farsi carico delle opere di **manutenzione straordinaria**, come ad esempio il rifacimento della facciata di palazzo o la sistemazione di eventuali danni (ad esempio il cedimento di un balcone. Rientrano in queste spese anche le manutenzioni straordinarie da effettuare all'impianto di riscaldamento, alla caldaia, spesso oggetto di contesa
- garantire all'inquilino il **pacifico godimento della casa** nell'ipotesi che qualcuno possa avanzare pretese
- **adeguare l'immobile alle nuove leggi**, ogni qual volta che queste vengono emanate
- **accedere alla casa solo in presenza dell'inquilino**. In caso di lavori o ispezioni periodiche l'inquilino va avvisato, salvo si tratti di un'emergenza
- dare all'inquilino **28 giorni di preavviso per la revisione del contratto di affitto**
- fornire all'inquilino ogni informazione su eventuali agenti autorizzati a trattare per conto suo, e assicurarsi che l'inquilino sappia comunque dove e come contattarlo
- **restituire la caparra all'inquilino** al termine del rapporto di locazione
- non fare discriminazioni di sesso, età, stato civile, orientamento sessuale e religioso, disabilità o razza verso un potenziale inquilino.

DOVERI DELL'INQUILINO

- **utilizzare la casa per l'uso determinato dal contratto**, mantenendo la proprietà in ordine **pagare puntualmente l'affitto**, rispettando sempre le modalità di pagamento stabilite
- **restituire la casa alla scadenza del contratto nello stesso stato** in cui si trovava quando gli è stata consegnata
- **non provocare danni**. L'inquilino è responsabile nel caso in cui si verifichi un deterioramento della proprietà nel corso della locazione, anche se causato da un incendio, fatta eccezione per situazioni non dipendenti dall'inquilino
- **informare il proprietario su chi vive nella casa** (eccetto brevi visite)

- **chiedere un permesso in forma scritta al proprietario qualora voglia apportare cambiamenti all'abitazione.** N.B.: a meno che non abbia chiesto - e soprattutto ottenuto preventivamente - il consenso del proprietario, l'inquilino non ha il diritto di chiedergli il pagamento di spese sostenute per i miglioramenti apportati
- **informare sempre il proprietario se occorre eseguire dei lavori,** e permettergli di entrare affinché vengano eseguiti. Le riparazioni urgenti possono essere effettuate direttamente dall'inquilino, salvo rimborso da parte del proprietario, purché gliene sia data contestuale comunicazione scritta
- sostenere regolarmente - oltre le spese di affitto - anche tutte le spese di consumo (energia elettrica, acqua, gas, tassa per lo smaltimento dei rifiuti, riscaldamento). Se l'appartamento in affitto si trova in un condominio spetta all'inquilino anche il pagamento mensile delle **spese condominiali ordinarie** (pulizia e luce scale), ma anche farsi carico di piccoli ed eventuali lavori di miglioramento, come ad esempio le spese di sostituzione dell'impianto elettrico (ad esempio la suoneria del citofono o di semplici apparecchiature elettriche), dei serramenti interni (verniciatura di porte o finestre)
- farsi carico di tutte le spese di **manutenzione ordinaria.**

Una delle più frequenti ragioni di scontro tra inquilino e proprietario è la **suddivisione delle spese di competenza dell'uno e dell'altro.** Come indicato in precedenza la norma prevede che

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (eccezionale, una tantu) = **PROPRIETARIO**
MANUTENZIONE ORDINARIA (controlli annuali, spese ricorrenti) = **INQUILINO**

Ecco alcuni esempi significativi:

| | A chi spetta? | |
|--|---------------|---|
| | P | I |
| ASCENSORE | | |
| Installazione, manutenzione straordinaria impianti e adeguamenti di legge | X | |
| Manutenzione ordinaria, piccole riparazioni, consumi, ispezioni, collaudi | | X |
| IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, VIDEOCITOFONO, SPECIALI | | |
| Installazione, sostituzione di impianti (anche suoneria, allarme, sicurezza e simili) | X | |
| Manutenzione ordinaria degli stessi | | X |
| IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA | | |
| Installazione e sostituzione; adeguamenti in base a leggi e regolamenti | X | |
| Manutenzione ordinaria, pulizia annuale di impianti e filtri, lettura contatori, acquisto combustibile, consumi | | X |
| IMPIANTO ANTINCENDIO E TELEVISIVO | | |
| Installazione, sostituzione, potenziamento impianto televisivo centralizzato. Acquisto estintori | X | |
| Ricarica estintori, collaudi, ispezioni, manutenzione ordinaria impianti | | X |
| PARTI COMUNI | | |
| Sostituzione di grondaie, sifoni, colonne di scarico. Manutenzione straordinaria di tetti, lastrici solari, rete di fognatura, marmi, corrimano, ringhiere. Installazione e sostituzione serrature. Manutenzione straordinaria attrezzature (caselle postali, cartelli, bidoni etc). Spese per assunzione addetto pulizia, conferimento appalto a ditta, acquisto e sostituzione macchinari; acquisto bidoni, trespolti e contenitori per raccolta rifiuti | X | |
| Manutenzione ordinaria di tutte le parti comuni sopra citate. Disotturazione condotti e pozzetti, manutenzione aree verdi e attrezzature connesse. Trattamento economico addetto pulizia, spese per pulizie appaltate a ditta, manutenzione ordinaria macchinari; derattizzazione e disinfestazione, anche di locali legati ad immondizie, tassa rifiuti o sostitutiva; sacchi per raccolta rifiuti | | X |
| PARTI INTERNE ALLOGGIO LOCATO | | |
| Manutenzione straordinaria impianto di riscaldamento e sostituzione integrale di pavimenti/rivestimenti | X | |
| Manutenzione ordinaria di impianto riscaldamento e sanitario, pavimenti, rivestimenti, infissi, serrande, rifacimento chiavi e serrature, tinteggiatura pareti, sostituzione vetri, apparecchi e condutture di elettricità | | X |

2.6. ALCUNE ACCORTEZZE DELL'ABITARE

Soprattutto per operatori, funzionari, volontari che hanno quotidianamente a che fare con famiglie fragili, appartenenti alla "fascia grigia" di persone che rischiano lo scivolamento in povertà, è assolutamente **fondamentale conoscere alcuni rischi, difficoltà, ostacoli** che potrebbero rallentare, mettere in crisi il normale iter abitativo di una persona o nucleo. Ecco qui di seguito alcune accortezze.

CERCO CASA: A CHI NON RIVOLGERMI

Esistono agenzie immobiliari che, **a fronte del propedeutico versamento di una "quota variamente definita"** da parte della persona in cerca di casa (solitamente questa quota appare **conveniente perché inferiore alle 2 tradizionali mensilità** richieste per il lavoro di mediazione immobiliare), **promettono un certo numero di contatti telefonici di proprietari di alloggi** potenzialmente confacenti il bisogno registrato dal cliente, al fine di agevolare il rapido incontro tra la domanda espressa e una pluralità di possibili offerte.

CONSIGLIO: diffidare, dunque, da quei servizi che promettono - a cifre apparentemente appetibili - contatti diretti di proprietari di alloggi, senza fornire un contemporaneo lavoro di accompagnamento nei rapporti con il proprietario. Rischiano di essere un inutile investimento economico.

Frequentemente capita che - al momento del contatto - **molti degli alloggi proposti siano già stati affittati**, oppure semplicemente i numeri di telefono forniti non siano attivi, o risultino inesistenti. Le suddette agenzie, nella maggior parte dei casi, **non assicurano un accompagnamento del potenziale inquilino nel rapporto con il proprietario**, lasciando che le relazioni siano auto-gestite tra le parti. Il cliente, dunque, che ha "pagato" un servizio, **si ritrova spesso a non aver raggiunto il proprio obiettivo** usufruendo di quel servizio, trovandosi così costretto così a dover riavviare la ricerca attraverso altri canali e investendo altro denaro.

LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

La registrazione del contratto con **indicazione chiara dell'intero ammontare** del canone di affitto (e non di quota parte di esso) è un **atto imprescindibile** per qualsiasi forma di contratto di locazione, con eccezione del comodato d'uso. **È obbligatoria entro 30 giorni** dalla sottoscrizione del contratto stesso. Il pagamento dell'imposta riferita all'annualità successiva va invece effettuato entro il ventesimo giorno dalla data di scadenza annuale.

La registrazione del contratto è responsabilità del locatore, che deve darne - entro 60 giorni - documentata comunicazione all'inquilino (esibendogli quindi una copia della prova della registrazione e del relativo pagamento).

Purtroppo sono ancora molto frequenti le situazioni di "affitto in nero", proposte soprattutto alle fasce di popolazione più fragili.

CONSIGLIO: la mancata registrazione del contratto di locazione, oltre che essere pratica illegale, **non consente di rivendicare alcun diritto in caso di inadempienze delle parti.**

La legge di stabilità 2016 annulla il valore di tutti gli accordi collaterali/scritture private tra le parti, con cui spesso il locatore richiedeva una quota di canone "in nero". Quindi, qualora sia richiesta, **l'inquilino può legittimamente non pagarla senza per questo temere una successiva azione di sfratto.** La legge consente inoltre all'inquilino di agire in tribunale (entro 6 mesi dalla risoluzione del contratto) contro il padrone di casa per ottenere da questi la **restituzione dei supplementi in nero** versati sull'affitto.

ATTENZIONE A CIÒ CHE SI FIRMA

Nel contratto di locazione abitativa (o affitto) a canone libero un soggetto (locatore) mette a disposizione di un altro soggetto (conduttore) un immobile destinato ad abitazione dietro pagamento di un **corrispettivo liberamente determinato** dalle parti (canone libero). Questa tipologia di contratto, diversamente da quello a canone convenzionato/concordato, è **arbitrariamente definita senza vincoli né controlli di alcun genere**, e dunque **può riportare elementi e contenuti discrezionalmente definiti dal locatore**.

CONSIGLIO: fondamentale **prestare molta attenzione** ai contenuti del documento che si firma, poiché si tratta di contratti che **possono contenere qualsivoglia tipo di clausola: una volta accettate queste clausole, firmando il contratto - anche se apparentemente illegittime - esse sono vincolanti e non possono essere in alcun modo contestate.**

LE CONDIZIONI DELL'ALLOGGIO: SEMPRE FONDAMENTALE UNA VERIFICA PROPEDEUTICA

All'atto della stipula del contratto di locazione, l'inquilino - nel firmare il documento - dichiara di aver preso visione dei locali, di aver riconosciuto che l'immobile è in buono stato di manutenzione e adatto all'uso convenuto. Si tratta di una dichiarazione di senso oltre che di forma, che potrebbe ritorcersi contro l'inquilino qualora - in realtà - l'alloggio presenti gravi mancanze e l'inquilino voglia rivendicarle.

CONSIGLIO: richiedere e ricevere una **copia di tutte le dichiarazioni di conformità concernenti l'alloggio è un diritto dell'inquilino**, dunque, soprattutto qualora si nutrano dubbi, **è bene richiederle.**

È dunque importante verificare **direttamente le condizioni dell'alloggio** e **accertarsi che lo stesso sia a norma** (sanitari, impiantistica, prese di corrente, corretto funzionamento del riscaldamento) prima di procedere alla stipula di un contratto di affitto, e non dopo.

Anche **l'attestato di certificazione energetica** rientra in questa categoria: è obbligatorio ed è a carico del proprietario dell'immobile che decide di locarlo/affittarlo, e costui ha l'obbligo di metterlo a disposizione dell'inquilino e/o consegnargliene copia.

ALTRE ACCORTEZZE A CUI PRESTARE ATTENZIONE

La cauzione: è una somma di denaro - non superiore a tre mensilità del canone di locazione - che l'inquilino versa al proprietario al momento della stipula del contratto di affitto, e che può essere trattenuta dal proprietario, a titolo di risarcimento danni, a fine contratto. Ricordiamo che:

- **genera interessi** al tasso di interesse legale, interessi che dovrebbero essere accreditati al conduttore
- **non può essere considerata un "acconto"** sui canoni di locazione
- **deve essere restituita al conduttore** dopo che questo abbia lasciato l'appartamento e consegnato le chiavi, salvo che il proprietario non rilevi danni, di cui però deve fornire prova

I pagamenti: quando questi non sono diversamente tracciabili perché effettuati in contanti, è sempre bene richiedere e conservare tutte le ricevute dei versamenti di denaro fatti a proprietario e/o amministratore, datati e firmati da chi incassa la somma.

2.7. LA CEDOLARE SECCA: CHE COS'E? QUANDO CONVIENE?

La "cedolare secca sugli affitti" è **un'imposta fissa da applicare al canone annuo** (senza considerare le riduzioni forfetarie previste nel regime ordinario di tassazione) che può essere liberamente scelta dal proprietario dell'immobile. È stata introdotta a partire dal 2011 ed è **sostitutiva delle altre tasse dovute sulle locazioni**, come sotto esplicitato:

IMPOSTE DOVUTE CON IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA

| TIPO DI CONTRATTO | IMPOSTA SOSTITUTIVA | IMPOSTE NON DOVUTE |
|---|---|---|
| per i contratti di locazione a canone libero | 21% del canone annuo stabilito dalle parti | Irpef Addizionale regionale e Addizionale comunale (per la parte derivante dal reddito dell'immobile) |
| per i contratti di locazione a canone concordato e relativi alle abitazioni che si trovano: | 10% del canone annuo per il quadriennio 2014-2017 | Imposta di registro (compresa quella su risoluzione e proroga del contratto di locazione) |
| <ul style="list-style-type: none"> nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe) nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (*) nei Comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 47/2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi | 15% dal 2018 | Imposta di bollo (compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe) |
| Resta l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione | | |

(*) *Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e comuni confinanti; gli altri comuni capoluogo di provincia.*

Nota bene: scegliendo la cedolare secca il locatore rinuncia, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se previsto dal contratto, a qualsiasi titolo (incluso quello per adeguamento Istat). La rinuncia alla facoltà di aggiornamento deve essere comunicata al conduttore con lettera raccomandata, non è considerata valida la consegna a mano, anche se con ricevuta sottoscritta dal conduttore. Tale comunicazione non è necessaria qualora la rinuncia agli aggiornamenti del canone sia già esplicitamente contenuta nel contratto di affitto.

CHI PUÓ APPLICARLA

Le persone fisiche titolari del diritto di proprietà, o di diritto reale di godimento sulle unità immobiliari locate (usufrutto, uso, abitazione), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. Non possono aderire le società, le associazioni e gli enti, commerciali e non commerciali.

SU QUALI ALLOGGI SI PUÓ APPLICARE?

Sulle unità immobiliari locate per fini abitativi appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 - uffici e studi privati) e quelle per le quali sia stata presentata domanda di accatastamento in una di queste categorie. Sono fuori dall'applicazione della cedolare secca anche i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo.

La cedolare secca può anche essere scelta per le pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo, ma a condizione che locatore e locatario siano le stesse

persone e che nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento a quello di locazione dell'immobile abitativo, evidenziando il vincolo pertinenziale con l'abitazione già locata.

Dunque la cedolare secca può essere scelta solo se entrambe le parti agiscono da "privati".

COME EFFETTUARE LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO SE SI OPTA PER LA CEDOLARE SECCA?

Il contratto di locazione può essere **registrato telematicamente** attraverso Fisconline o Entratel, oppure **presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate**. IL prodotto di riferimento da utilizzare per la registrazione è "RLI":

- software o ambiente web per la registrazione telematica
- modello, per la presentazione in ufficio, portando con sé il modello RLI e due copie del contratto (non occorrono imposte di registro né di bollo)

Nelle stesse modalità è anche possibile esercitare la revoca o optare per la cedolare secca in un secondo momento.

Per i contratti di locazione non soggetti a registrazione (durata complessiva nell'anno inferiore ai 30 gg) deve essere comunicata direttamente in sede di dichiarazione dei redditi.

È possibile ricorrere ad un intermediario abilitato (professionisti, associati di categoria, Caf etc.) o a un delegato.

COME SI PAGA?

Il pagamento dell'imposta sostitutiva, scadenze e modalità (acconto e saldo) sono le stesse dell'Irpef, si utilizza il modello F24, anche se si dichiara con il 730.

QUANDO SI APPLICA E QUANTO DURA?

La scelta della cedolare secca può essere fatta all'atto della stipula del contratto di locazione e vale per tutta la sua durata (o della sua proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

Qualora venga scelta in un'annualità successiva alla prima, deve essere attivata entro 30 gg dalla scadenza dell'annualità precedente.

Qualora venga scelta in fase di proroga, anche tacita, del contratto di locazione, deve essere attivata entro 30 gg dal momento della proroga).

SI PUÒ REVOCARE?

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui la stessa è stata esercitata. **La revoca deve essere fatta entro il termine annuo previsto per il pagamento dell'imposta di registro** relativa all'annualità di riferimento e comporta poi il versamento dell'imposta stessa.

Ovviamente - nelle annualità successive - si può decidere di adottare nuovamente il regime della cedolare secca. **In ogni caso le imposte di registro e bollo già versate non possono essere rimborsate.**

A CHI CONVIENE?

- Al locatore: più il reddito del locatore è alto, più risulta conveniente applicare la cedolare secca.
- Al conduttore, che non si vedrà gravato dell'eventuale aggiornamento del canone.



SEZIONE 3

ABITARE BENE, VIVERE MEGLIO: IDEE E SUGGERIMENTI



SISTEMA ABITARE

Sviluppo Regionale del modello di intervento in rete

3.1. IL PORTIERATO: una forma di accompagnamento

Bisogno di informazione, di orientamento, di supporto per meglio risolvere questioni burocratiche ed evitare la perdita di diritti acquisiti, ma anche bisogno di socialità, di ascolto, di relazione. Si rileva - specie entro i contesti urbani - un progressivo **impoverimento e sfilacciamento delle reti primarie**, famigliari, amicali, a vantaggio di un sempre più accentuato individualismo, ma si denuncia anche sempre più spesso il "**difficile abitare**" di nuclei fragili, affaticati nel gestire la complessità, bisognosi di essere accompagnati, monitorati, sostenuti.

Sono questi alcuni degli elementi che stanno riportando sperimentalmente in auge, per il benessere abitativo - tanto nelle strutture di edilizia pubblica quanto nelle strutture di edilizia privata - una figura tradizionale ed oggi variamente reinterpretata: **la figura del portinaio**.

Originariamente si trattava di chi - retribuito dai condomini - si occupava delle piccole manutenzioni, del recapito di posta e pacchi, del monitoraggio di chi entrava e usciva dal palazzo, ma anche di piccole forme di aiuto a vantaggio degli abitanti. Una figura che, in molte realtà condominiali, è caduta in disuso perché spesso considerata una spesa superflua, accessoria, di cui fare a meno in tempo di crisi.

Ecco che invece, in tempi recenti, questa figura "rinasce" in forme nuove: in tempi e luoghi diversi, si incontrano **plurime sperimentazioni** che riportano in vita la figura del portinaio, disegnandolo in modo diverso, caricandolo di ruoli ed aspettative differenti, tutte con una **connotazione fortemente "sociale"**. Alla base di queste iniziative **l'idea secondo cui il buon abitare non passi soltanto dal diritto - fondamentale - di avere una casa, ma anche dal fatto di vivere bene in quella casa**, una casa concepita sempre più come uno spazio privato proiettato entro una comunità di persone, ove l'osmosi tra una dimensione e l'altra diventa prioritaria per l'incremento del livello di benessere abitativo. Strettamente collegata a questi concetti anche la volontà di "**monitorare**" **situazioni fragili**, affrontare repentinamente alcuni problemi prima che questi si "**incancreniscano**" degenerando poi in forme più gravi. **Il tutto in un'ottica - sempre più evidente - di prevenzione e di welfare comunitario.**

IL PORTIERATO SOCIALE

Sperimentazione introdotta da ATC a Torino nel 2016. La prima linea di intervento è stata attivata nel 2016 in zona Vanchiglia, nel complesso ERP ex Italgas sito tra corso Farini e via Faa di Bruno, ed affidata - tramite Bando - ad un soggetto del privato sociale, la Cooperativa Sociale Zenith. Si tratta di un servizio studiato per **andare incontro alle esigenze delle persone più fragili**, affiancando alle normali mansioni di portineria condominiale un aiuto concreto per chi si trova in difficoltà, favorendo i rapporti di buon vicinato, di integrazione e di rispetto delle regole.

Il servizio - che vede coinvolte due persone - si è dotato di una portineria, un alloggio interno allo stabile: postazione internet ed accompagnamento al suo utilizzo, attivazione di Gruppi di Acquisto Solidale, consulenza per la compilazione di CV, organizzazione di piccole manutenzioni, doposcuola per bambini sono alcune delle idee proposte - nel concreto - dal servizio.

IL PORTIERATO DI QUARTIERE

Si ispira al modello francese "**Lulu dans ma rue**" (<http://www.luludansmarue.org/>), progetto sociale partito a Parigi dall'intuizione dell'economista Charles-Edouard Vincent e costituito da un chiosco, un'edicola punto di riferimento per i cittadini in difficoltà, in grado di "**vendere soluzioni a problemi**" e,

al contempo, offrire piccole opportunità di lavoro ai cittadini residenti in loco. Con rapidità e flessibilità il "Lulu" del chiosco - su segnalazione di un bisogno da parte di un cittadino - intercetta uno dei molteplici "Lulu" operativi, disponibili alla realizzazione di un dato servizio a costi molto contenuti e pre-definiti.

Sulla scia dell'esperienza francese **stanno progressivamente nascendo, anche in Italia, alcune esperienze simili**, tra cui una torinese **nel quartiere Lucento**, accompagnata da Cicsene e per il momento **basata** - diversamente da quella francese - **esclusivamente sulla mobilitazione di forze volontarie**, sulla valorizzazione e riscoperta del buon vicinato, sulla condivisione di competenze, sul principio della reciprocità, dello scambio, della prossimità entro un contesto già caratterizzato da una forte dimensione comunitaria.

Portinai reclutati in modo volontario si stanno organizzando in piccole *équipes*, ciascuna con un proprio interesse e focus di azione specifico (piccole riparazioni, accompagnamento alla spesa, promozione di attività culturali e di animazione, supporto educativo e familiare), nell'ottica di mobilitarsi e mobilitare progressivamente altre energie per il bene comune.

ACCOMPAGNAMENTO, SUSSIDIARIETÀ, PROTAGONISMO CITTADINO, WELFARE COMUNITARIO

Ecco le parole chiave che sintetizzano questo **nuovo tipo di approccio all'abitare**, dove al centro delle riflessioni e delle linee di intervento non c'è più soltanto la disponibilità di uno spazio fisico - la casa - ma anzitutto la **persona che la abita, con i suoi bisogni e con le sue risorse**.

Un approccio che sottolinea **l'importanza delle relazioni, delle interazioni**, favorendone la moltiplicazione

- tra cittadini facenti parte di una stessa comunità
- tra cittadini ed istituzioni
- tra privato sociale ed istituzioni, in un quadro di sussidiarietà

In un panorama nazionale e locale attuale dove il **welfare pubblico si trova sempre più in condizioni di difficoltà e affanno**, dove le risorse si fanno scarse, la competizione per poterne usufruire particolarmente evidente e le maglie burocratiche particolarmente strette, dove la "fascia grigia" (meglio definita alla scheda N°1.4 del dossier) manifesta - seppur in assenza di risorse deputate - crescenti esigenze di supporto, accompagnamento e prevenzione, ecco che la **creatività l'innovazione sociale possono rappresentare una strada da percorrere**, mobilitando le forze del privato cittadino e del privato sociale.

Di fronte a problemi nuovi si rende necessaria l'ideazione di soluzioni nuove, ed è proprio la dimensione del "privato, e soprattutto privato sociale" che - spesso e con maggiore libertà - può farsi incubatrice di tali sperimentazioni, secondo un principio che non è - e non deve essere - la deresponsabilizzazione del welfare pubblico, ma **l'innescare di meccanismi di corresponsabilità comunitaria** e di **welfare generativo**.

3.2. IL VIGILE URBANO DI PROSSIMITÀ

Si tratta di un **reparto specialistico della Polizia Municipale di Torino**, nato nel 2003. Il nome è evocativo dell'approccio: si tratta di un soggetto "dotato di divisa", quindi tendenzialmente percepito dal cittadino come portavoce di maggiore autorevolezza, ma orientato ad agire secondo il "**metodo della prossimità**", che normalmente caratterizza prioritariamente l'agire del privato sociale. Gli ambiti di intervento sono eterogenei, ma tendenzialmente hanno a che fare con "**i conflitti di vicinato**", ovvero le tensioni che possono scaturire dalla cattiva manutenzione e dal danneggiamento dell'arredo urbano, dalle problematiche di convivenza civile, da situazioni di violenza domestica, stalking, truffe a danno di chi abita un certo territorio.

QUAL È LA SUA SPECIFICITÀ?

Le modalità operative di questo corpo ribadiscono, nelle loro linee guida, l'importanza e la **centralità del concetto di "accompagnamento"**. Affinché l'approccio sia considerato efficace è necessario adottare alcuni accorgimenti che sono impliciti anche nel processo di "accompagnamento", definito entro la scheda N°4.1 del dossier:

- tenere in considerazione le emozioni, gli stati d'animo, le aspettative, i bisogni di chi è coinvolto
- considerare il cittadino come una persona, non come un numero di una pratica
- responsabilizzare ogni parte coinvolta nella gestione del conflitto facendola sentire attivamente partecipe e attore delle scelte
- far capire i vantaggi del mantenimento di buoni rapporti di convivenza
- sapere orientare i configgenti verso la ricomposizione dei loro conflitti
- comportarsi con imparzialità ed equidistanza dalle parti.

DI COSA SI OCCUPA E COME?

Riprendendo i contenuti della pubblicazione realizzata dalla Città di Torino sull'argomento, in occasione del decennale dalla nascita di questo corpo di Polizia Municipale,

"La polizia di prossimità si occupa di tutti quei casi che impattano sulla quotidianità di ciascuno e che necessitano di parola, di contatto, di ascolto: le liti tra condomini (la signora di sopra con i tacchi a spillo, ...), le aggregazioni giovanili (i ragazzi che schiamazzano nel parco, ...),In questi casi occorre ascoltare, capire, entrare nel problema, far sentire che ci sei, che te ne occupi, comprendere gli interessi/le esigenze in causa, far riconoscere le parti tra loro come entrambe portatrici di interessi ugualmente degni di tutela, far riflettere... insomma coinvolgere e far partecipare (...)I conflitti e le tensioni ci sono e non si pretende di eliminarli, ma di gestirli. Allora si avviano tavoli di ricomposizione, che diventano momenti di incontro tra le parti in conflitto e un soggetto (il Nucleo di Prossimità) imparziale, ma "equiprossimo", cioè che si avvicina ugualmente alle parti e ne stimola il confronto, al fine di addivenire a una soluzione accettabile per entrambi¹¹.

L'azione del vigile urbano di prossimità, normalmente, prevede **un'azione di intermediazione** a partire dalla conduzione di una sorta di piccola indagine in merito al reato (o alla violazione) rilevati, e dall'analisi delle motivazioni che li hanno generati. Quest'azione di dialogo, negoziazione, mediazione,

¹¹ Città di Torino, "La Polizia di Prossimità. Per un quartiere più amico", 2013, Sirena S.p.a. Torino, pp. 12-13

viene spesso condotta "in loco", ovvero nello spazio dove il conflitto pone le sue radici, secondo la modalità della "**ricomposizione di ballatoio**". Qualora invece in conflitto sia particolarmente incancrenito e di difficile risoluzione, si propone alle parti in causa un momento più istituzionale, chiamato "**Tavolo di ricomposizione**", che deve essere accettato volontariamente da ambo le parti e che si svolge prevalentemente presso gli uffici del comando del Corpo. Qui di seguito le modalità attraverso le quali il servizio si articola:

- al momento della segnalazione di un problema da parte di un cittadino, questa viene trasformata in un caso assegnato ad un'agente, il quale sarà:
 - il referente per tutta la trattazione del caso
 - il referente tra il reclamante e la Polizia Municipale
 - il responsabile delle indagini che il caso in questione comporta
- il vigile contatta la persona che denuncia il fatto, per esprimere la propria disponibilità a capire quale sia il problema e per fornire i propri recapiti
- il vigile - per alleviare le cause profonde del conflitto - analizza ogni possibile punto d'incontro tra i soggetti coinvolti
- si organizza, presso la sede del Nucleo di prossimità, un Tavolo di ricomposizione al quale vengono invitate a partecipare, **su base volontaria**, le persone coinvolte nel conflitto. Vi partecipano: il ricompositore, l'assegnatario del caso, a volte anche un mediatore. L'assegnatario del caso presenta una relazione che ricostruisce il caso. Si fanno delle proposte in merito alla risoluzione del caso ed alla fine si sigla un **Patto tra galantuomini**, cioè un patto d'onore che vede coinvolti i due o più soggetti parti del conflitto. Un mese dopo la sigla di questo patto, l'assegnatario ricontatta le persone coinvolte per verificare se la situazione sia migliorata.

Il Nucleo di prossimità tenta di risolvere i problemi utilizzando le competenze interne all'ente pubblico, integrandole, se necessario, con competenze esterne legate al privato sociale. L'approccio sistemico, di rete, risulta fondamentale anche in quest'ambito di intervento.

Il principio alla base di questo servizio - analogamente all'attività di accompagnamento - è la prevenzione: i vigili di prossimità cercano di intervenire in seguito ad una segnalazione, evitando che la situazione possa degenerare. Anche in questo caso l'obiettivo è quello di intercettare una situazione di difficoltà in tempo utile, agendo su di essa con tempestività e facendosi portatore di un approccio che invoca essenzialmente due elementi: ascolto e dialogo.

Per maggiori dettagli si può consultare il sito:

<http://www.comune.torino.it/vigiliurbani/poliziamunicipale/struttura/nuclei/n-prossimita.shtml>

Per contattare il Nucleo di prossimità attivo a Torino:

Via Bologna, 74
tel. 011.4434300
fax. 011.4434319
e-mail: nucleodiprossimita@comune.torino.it

3.3. I RAPPORTI CON IL VICINATO

É la dimensione abitativa il luogo dove identità diverse si incontrano e si scontrano. **É la casa il primo spazio dove la persona deve sentirsi a proprio agio**, nel rispetto degli altri e venendo rispettato a sua volta. Perché questo sia possibile è sufficiente rispettare una serie di regole: alcune scritte e stabilite dalla legge, altre non scritte, ma indispensabili al fine di una civile e serena e convivenza.

La convivenza tuttavia non sempre risulta semplice: esistono tante diverse percezioni dell'abitare, ciascuna legata a riferimenti culturali soggettivi e ad abitudini differenti. La convivenza comporta un confronto continuo, che a volte può generare piccole conflittualità e difficoltà. É dunque importante stimolare ed accompagnare un **processo di comprensione reciproca** interno alla comunità, smussando le cause di scontro potenziale e sostenendo il dialogo, il confronto, lo scambio.

Il mantenimento di buoni rapporti interpersonali attenua enormemente i conflitti e tutte le incomprensioni, lo stress e le liti che ne conseguono. Fondamentale l'assunzione di un atteggiamento cortese, educato, non invadente, fondato sul dialogo e sul pacifico confronto, anche nel caso in cui si verificano piccole discussioni: un insignificante motivo di conflitto può ingrandirsi nel tempo se non correttamente gestito, e dare così luogo a scontri ben più gravi.

BUONE REGOLE PER VIVERE IN ARMONIA

La casa è considerata da tutti un luogo sacro. Nel momento in cui viene minacciata dal vicino attraverso rumori molesti, odori forti, cattivo uso degli spazi comuni, si può generare un conflitto.

Il segreto per la risoluzione pacifica dei conflitti con il vicinato si riassume in due parole: **comunicazione e rispetto**. Per chi abita in un condominio è fondamentale rispettare alcune regole di buon vicinato, per evitare di invadere la libertà degli altri o vedere limitata la propria.

Cosa generalmente è vietato fare:

- fare rumore nella fascia oraria notturna – in genere dalle 22 alle 7 – e nella fascia oraria del primo pomeriggio – in genere dalle 14 alle 16. Gli orari “del silenzio” sono stabiliti dal proprio Comune di residenza, tuttavia il rispetto della tranquillità del prossimo è una regola valida tutto il giorno;
- tenere al massimo il volume dello stereo e della televisione;
- usare trapano, aspirapolvere o altri attrezzi rumorosi di notte, di mattina presto e dalle ore 14 alle ore 16;
- organizzare attività non concordate con l'amministratore ed i condomini;
- gettare immondizie, pezzi di carta, mozziconi di sigarette o altro dalle finestre, sulle scale, sui pianerottoli, nei corridoi, nei cortili ed in altri spazi coperti o scoperti;
- lasciare aperto il portone d'ingresso del condominio;
- usare gli spazi comuni come una privata ed esclusiva proprietà: il cortile non è un garage privato, le auto e i motorini vi possono sostare solo per caricare e scaricare il portabagagli;
- lavare auto e motocicli negli spazi comuni coperti e scoperti;
- fare giocare i bambini nei cortili, sulle scale o nei terrazzi negli orari stabiliti per il silenzio;
- lasciare mobili o altri oggetti ingombranti sui pianerottoli o negli spazi comuni;
- lasciare l'immondizia sul pianerottolo;
- disporre le piante fuori dal perimetro dei balconi o sulle finestre, in posizioni pericolose;

- innaffiare le piante bagnando i muri e facendo colare l'acqua nei balconi sottostanti;
- parcheggiare, non rispettando la propria postazione stabilita collettivamente.

Cosa generalmente è permesso fare:

- stendere panni, indumenti, bucato nelle finestre e terrazze affacciate sui cortili interni o all'interno degli appartamenti. Occorre comunque strizzare bene il bucato prima di stenderlo ed evitare che esso sia disposto in posizioni tali da bagnare il bucato steso dai propri vicini;
- trasportare mobili ed oggetti attraverso gli spazi comuni, purché si presti la dovuta attenzione per evitare danni ai muri, alle scale, all'ascensore e alle rifiniture del palazzo;
- installare antenne televisive diverse da quelle condominiali, se autorizzati dall'amministratore;
- fare riparazioni murarie nei locali comuni soltanto se autorizzati dall'amministratore.

CONSIGLI

- i genitori sono responsabili del comportamento dei figli, che devono mantenere un comportamento corretto e rispettoso, senza gridare o provocare altri rumori che disturbino i condomini;
- se fra condomini dovessero sorgere liti o contrasti gli interessati dovranno sempre rivolgersi all'Amministratore. I reclami devono essere fatti in forma scritta e firmati;
- oltre alle norme scritte esistono regole non scritte che derivano dalle abitudini, dal buon senso, dalla cortesia, dalla tolleranza;
- per limitare la conflittualità con i propri vicini è sempre conveniente stabilire dei rapporti di dialogo e scambio;
- la cattiva gestione della raccolta differenziata può generare conflittualità tra i condomini: è pertanto consigliabile svolgere in modo corretto tale raccolta differenziata per evitare sanzioni amministrative che ricadono poi su tutti i condomini, e non solo su chi sbaglia.

IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

L'amministratore interloquisce tendenzialmente solo con il proprietario dell'alloggio e non è obbligato ad intrattenere rapporti con gli inquilini. Dipende, pertanto, dal buon senso e dalla disponibilità dell'amministratore rispondere a quesiti su sollecitazione dell'inquilino.

Indubbiamente, in caso di liti e malintesi, è la prima figura a cui è bene rivolgersi, spesso con reclami scritti e firmati.

Se, anche a seguito della mediazione dell'amministratore, in fastidi dovessero continuare, si può ricorrere a:

- **Giudice di Pace:** per contattarlo occorre recarsi all'Ufficio dei diritti del cittadino del proprio Comune di residenza
- **Vigili di prossimità:** sono un reparto specialistico della Polizia Municipale di Torino (vedi scheda N°3.2 del dossier)



SEZIONE 4

PER UN ABITARE PIÙ SOSTENIBILE: STRUMENTI E *BEST PRACTICES*



SISTEMA ABITARE

Sviluppo Regionale del modello di intervento in rete

4.1. ACCOMPAGNAMENTO ABITATIVO

L'accompagnamento abitativo rappresenta una **funzione differente e complementare** rispetto alla funzione dello sportello: trattasi di **due strumenti** tesi al perseguimento del medesimo fine, ovvero un **positivo processo di inserimento socio-abitativo delle persone fragili**. Ecco qui di seguito brevemente sintetizzate le peculiarità dell'uno e dell'altro.

| DIFFERENZE | |
|--|---|
| Sportello | Accompagnamento |
| Luogo | Processo |
| Staticità | Dinamicità |
| Orientamento frontale | Affiancamento progressivo |
| Quantità di informazioni | Approfondimento delle informazioni |
| Trasferimento di informazioni | Dialogo permanente e mediazione |
| --- | Monitoraggio |
| Risponde a carenze informative | Risponde a bisogni |
| Interazione occasionale | Interazione duratura |
| Servizio impersonale, frontale e formale | Servizio declinato secondo esigenze individuali |

Per le persone fragili, a rischio povertà, e per tutti coloro che rientrano nella cosiddetta "fascia grigia" è spesso **complesso orientarsi** nella normativa vigente in materia di "abitare" e nella pluralità di opportunità e strumenti esistenti.

Sono molte le informazioni disponibili, ma spesso non così agevolmente reperibili, veicolate da fonti diverse e con un linguaggio tecnico, non a tutti accessibile. Si tratta di informazioni erogate da soggetti differenti, facenti riferimento a normative in continua evoluzione e che quindi richiedono costante aggiornamento. **Districarsi da soli entro i meandri burocratici è spesso complesso** per chi si trova in condizioni di fragilità, così come è spesso difficile per chi potrebbe fornire delle soluzioni (ad esempio proprietari privati potenzialmente disponibili a concedere in locazione i propri alloggi) scegliere di autogestire direttamente i rapporti con categorie di soggetti fragili, spesso più "a rischio" di altri¹².

"Informare ed orientare" in modo "frontale" le persone in condizioni di fragilità non può costituire la sola strategia adottata per rispondere alle molteplici necessità da costoro manifestate nel percorso di inserimento socio-abitativo: tali informazioni possono e debbono, indubbiamente, costituire una **"cassetta degli attrezzi"** ricca e composita, di alta qualità, a loro disposizione, ma occorre che a tali strumenti si accompagni un percorso di affiancamento graduale e progressivo che aiuti le persone ad utilizzare proficuamente questi strumenti.

L'evasività e la necessaria rapidità di interazione con molti operatori e servizi, le incomprensioni che spesso insorgono a seguito di conversazioni necessariamente veloci con addetti allo sportello, la

¹² Anche i piccoli proprietari privati che danno in locazione il proprio alloggio spesso richiedono forme di "accompagnamento", in questo caso maggiormente identificato con una funzione di mediazione, di filtro, di supporto nel percorso di locazione, soprattutto quando l'inquilino è fragile o di cultura diversa.

complessità della normativa, in continua e progressiva evoluzione, i molteplici elementi/canali/strumenti da tenere in simultanea considerazione rappresentano spesso **barriere insormontabili che scoraggiano e disorientano la persona**. **Gli operatori sono dunque sempre più spesso chiamati a "guidare ed accompagnare"** queste persone nel loro percorso, affiancandoli ed operando in sinergia con gli altri numerosi servizi di sportello già dislocati sul territorio, figure che ricoprono un ruolo fondamentale, ma differente e spesso non sufficiente per chi rientra nelle fasce deboli.

"Accompagnare" vuol dire affiancare e "guidare" le persone fragili attraverso un percorso di maggior responsabilizzazione e consapevolezza, spesso concernente ambiti di vita differenti, ma strettamente connessi alla possibilità di fronteggiare in modo adeguato le difficoltà quotidianamente poste dall'abitare un luogo, uno spazio. Accompagnare significa anche **"fare prevenzione"**, cogliere i problemi nel momento della loro emersione ed intervenire tempestivamente per poter porre ad essi rimedio, evitando l'incancrenirsi di alcune situazioni e il loro successivo degenerare. Nel rapporto tra inquilino e proprietario "accompagnare le parti" implica dimostrare **imparzialità ed "equidistanza"**, agendo nella tutela di ambedue.

L'accompagnamento abitativo implica la capacità di mettere in campo **doti personali, caratteriali**, dimostrando una modalità di ascolto attivo e proattivo, nonché un'attitudine empatica. Significa disporre di una **professionalità definita**, anche se ancora non formalizzata in una specifica figura, e possedere un **bagaglio di competenze e conoscenze** ad ampio spettro, sicuramente concernenti la normativa abitativa ed i suoi aggiornamenti, ma anche relative alla rete di servizi, opportunità e soggetti che, sul territorio, possono essere attivati all'occorrenza per il soddisfacimento di specifici bisogni. Significa **conoscere bene la "geografia" delle risorse locali** e, auspicabilmente, avere costruito relazioni con molti dei nodi di questa rete, nell'ottica di guidare le persone in condizioni di necessità ad intercettare rapidamente la soluzione adatta ad affrontarle.

Volendo offrire una definizione di accompagnamento, esso rappresenta **"un processo interattivo finalizzato alla piena comprensione delle informazioni ed alla mediazione di situazioni complesse"**: opera principalmente attivando capacità relazionali e creando rapporti fiduciosi tra le parti, piuttosto che garanzie economiche.

L'accompagnamento abitativo è **misura fondamentale ed imprescindibile per poter attivare il Piano Mutualistico Salvaffitto per Fasce a Rischio Povertà**, uno strumento di garanzia messo a punto da Salva-Società di Mutuo Soccorso, d'intesa con Cicsene, e presentato in dettaglio nella scheda N° 4.2 del presente dossier. **L'importanza dell'accompagnamento, in questo caso, è ancor più evidente**: di fronte ad un nucleo fragile in cerca di casa, spesso con reddito instabile e dunque esposto a forte rischio di morosità, difficilmente (se non a costi molto elevati) una classica polizza assicurativa si assumerebbe il rischio di erogare una garanzia fideiussoria, così come un proprietario di alloggio difficilmente sarebbe disposto a locare il proprio immobile in assenza di tali garanzie. Ecco che **il Piano Mutualistico rappresenta la garanzia "economica" ricerca dal locatore, così come "l'accompagnatore" rappresenta la "garanzia morale" che a questo si abbina**, una sorta di "tutor" che conosce la situazione e la monitora durante tutto il suo evolversi, con l'obiettivo di mediare tra le parti, prevenire e aiutare a gestire eventuali momenti di difficoltà nell'ottica di evitare il loro degenerare e dunque il rischio di sfratto.

4.2. PIANO MUTUALISTICO SALVAFFITTO PER FASCE A RISCHIO POVERTÀ

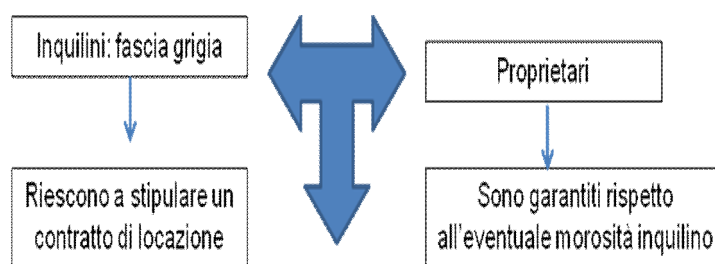
Per molte persone nel nostro paese l'accesso all'alloggio rappresenta un problema. Spesso si tratta di persone e nuclei che **non sono "sufficientemente poveri"** per poter accedere a prestazioni di welfare pubblico, **né dispongono di una stabilità economica** tale da poter trovare agevolmente una risposta abitativa sul mercato privato della locazione. **Si tratta della cosiddetta "fascia grigia"** di cui si offre un inquadramento alla scheda N° 1.4 del presente dossier.

Per affrontare il fatto che **molte case sono senza famiglia** (molti sono gli immobili sfitti presenti sul nostro territorio, vedi scheda N° 1.1 del dossier) e **molte famiglie sono senza casa**, si sta sempre più affermando nelle nostre comunità l'esperienza di **"accompagnamento abitativo"**, approfondita alla scheda N° 4.1 del dossier, processo normalmente promosso dal privato sociale nell'intento di:

- **facilitare le relazioni** tra inquilino e proprietario;
- **dare sicurezza al proprietario** che si rende disponibile ad affittare il proprio alloggio ad un inquilino che, pur non essendo povero, ha fragilità economiche e sociali;
- **sostenere inquilini e proprietari aiutandoli ad assumere comportamenti adeguati** l'uno nei confronti dell'altro, nel rispetto di condizioni contrattuali stabilite.

In complementarietà a questo tipo di ragionamenti di cui Cicsene e il Sistema Abitare si fanno promotori da anni, Salva - Società di Mutuo Soccorso (www.salvaffitto.it), ha proposto e ha definito con Cicsene un **Piano Mutualistico a copertura di eventuali morosità**, inevitabili e definitive, nell'ottica di prevenire situazioni di sfratto: trattasi del **Piano Mutualistico Salvaffitto Residenziale** per fasce a rischio povertà, **soluzione da applicare a condizioni particolari**, in presenza di un servizio di accompagnamento. Esso si identifica quale proposta in grado di **offrire – a costi sostenibili - soluzioni di "garanzia" per proprietari** disponibili a mettere a disposizione le proprie unità abitative a soggetti deboli, rientranti nella "fascia grigia" sopra menzionata.

Si tratta di una sorta di "assicurazione" disposta, a costi contenuti, a coprire anche quelle fasce di persone che normalmente sarebbero considerate "troppo a rischio" secondo i normali canoni di mercato, quindi non assicurabili, o assicurabili solo a costi molto elevati.



QUALI VANTAGGI PER L'INQUILINO?

Riuscire ad affittare un alloggio anche se le sue condizioni socio-economiche (e del suo nucleo di appartenenza) non sono così stabili (redditi bassi o non completamente dimostrabili, contratti di lavoro precari, fragilità personali, famigliari e sociali tali da non essere considerato un inquilino affidabile). Inoltre l'attivazione del piano annulla il pagamento delle cauzioni.

QUALI VANTAGGI PER IL PROPRIETARIO?

Tutela in caso di morosità dell'inquilino. In **caso di sfratto** il piano copre:

- Fino a 12 mensilità del canone di locazione non corrisposto (max 18.000 €)
- Eventuali spese condominiali lasciate insolute dal conduttore
- Le spese legali

- Gli eventuali danni arrecati all'immobile o tramite il recupero degli stessi, o risarcendo economicamente fino ad un tetto massimo di 3 mensilità di canone

QUALI I VANTAGGI PER ENTRAMBI?

La presenza di un servizio di mediazione e accompagnamento che "facilita" le relazioni tra le parti, ponendosi quale interlocutore affidabile ed "equidistante, imparziale", punto di riferimento affidabile e a cui ambedue possono rivolgersi in caso di tensioni, conflittualità.

QUANTO COSTA?

| Canone mensile euro | Canone annuale euro | Durata locazione | Costo Salvaffitto euro |
|---------------------|---------------------|------------------|------------------------|
| 250 | 3.000 | 4 anni | 330 |
| 300 | 3.600 | 4 anni | 390 |
| 350 | 4.200 | 4 anni | 450 |
| 400 | 4.800 | 4 anni | 510 |
| 450 | 5.400 | 4 anni | 570 |
| 500 | 6.000 | 4 anni | 630 |

Indicativamente l'importo del Piano è pari ad **una mensilità del canone di locazione** dell'alloggio per cui si stipula il contratto. Qui a lato, in tabella, alcune proiezioni di costo esemplificative.

Attivato su di un contratto a canone libero 4+4, il Piano ha validità su tutto il primo quadriennio di durata della locazione, per poi essere eventualmente rinnovato.

É COMPLICATO ATTIVARLO?

Normalmente le **procedure di istruttoria per l'erogazione del Piano Mutualistico hanno una durata di circa 48 ore**. Per snellire le pratiche burocratiche si procede ad una **prima fase di "presentazione"** del caso fornendo agli uffici deputati della SOMS Salva i dati principali relativi al nucleo, potenziale inquilino, da "assicurare" (reddito, contratto di lavoro, composizione del nucleo, tipo di alloggio individuato), al fine di ricevere un **primo parere circa l'ammissibilità della pratica**. A questo fa seguito l'**invio di una documentazione più completa**, seguito poi dall'erogazione del Piano a tutela del proprietario dell'alloggio locato.

Ad oggi è **Cicsene il soggetto che, avendo stipulato con Salva - SOMS una convenzione**, procede ad una prima disamina dei casi interessati e all'espletamento delle procedure burocratiche.

CHI PAGA IL PIANO MUTUALISTICO SALVAFFITTO?

É indifferente. Può pagarlo:

- **l'inquilino stesso**, che peraltro, attivando il Piano, non versa più le 2 (talvolta 3) mensilità di cauzione al proprietario
- **il proprietario dell'alloggio locato**, che è disponibile a pagare direttamente il Piano Mutualistico pur di essere tutelato
- **un progetto attivo localmente**, che può destinare delle risorse per questo tipo di spese
- **l'Ente Locale (Comune) o l'Ente Gestore dei Servizi Socio Assistenziali**, che possono decidere di intervenire con un contributo economico per facilitare l'accesso all'alloggio a quelle famiglie di "fascia grigia" che altrimenti non potrebbero essere destinatarie di altre forme di aiuto

ATTENZIONE

Non può essere utilizzato quale formula per sistemare situazioni di povertà conclamata, ma trattasi invece di una **soluzione ottima per quelle situazioni che possono avere una loro sostenibilità economica**, ma che hanno difficoltà ad accedere "in autonomia" al mercato privato della locazione, perché giudicati "sulla carta" inaffidabili. L'accompagnamento abitativo, in questo caso, funge da "garanzia morale" che si pone in sinergia con la garanzia economica offerta dal Piano.

4.3. IL SOFTWARE DI ORIENTAMENTO ALL'ABITARE

Si tratta di uno degli **strumenti che il Sistema Abitare ha messo a disposizione** per semplificare il processo di "accesso all'abitare" delle persone fragili, di fascia grigia, che i soggetti parte della rete cercano di accompagnare.

L'obiettivo del software è quello di **accorciare il più possibile la filiera tra "l'emergere del bisogno, e l'individuazione della soluzione più idonea a risolvere quel bisogno"**. L'assunto da cui siamo partiti è semplice: molto spesso gli operatori (volontari, assistenti sociali, funzionari) si trovano interpellati rispetto a questioni abitative che non padroneggiano pienamente. Sono chiamati ad orientare la persona che hanno di fronte, ma spesso non posseggono le informazioni corrette per poterlo fare.

Il Software di orientamento abitativo - disponibile sul **sito del Sistema Abitare** (www.sistemaabitare.org/) - nasce proprio nell'ottica di colmare questa difficoltà: a partire dall'inserimento di 18 semplici dati socio/anagrafici e reddituali dell'utente all'interno di mascherine pre-definite, di semplice interpretazione, il sistema lo orienta automaticamente verso una o più delle iniziative di "abitare sociale" ad oggi catalogate ed attive sul territorio.

Il software è libero, accessibile dalla singola persona (sia operatore che cittadino) ed è utile per **ricevere, in tempo reale, un orientamento verso il servizio** che meglio potrebbe rispondere al bisogno rilevato, fornendo al contempo i contatti a cui rivolgersi.

CHE COSA OFFRE CONCRETAMENTE?

Informazioni, indirizzi, contatti precisi di iniziative, progetti e misure che possono essere risolutive per l'inserimento abitativo di persone fragili, a seconda delle loro caratteristiche. Il software si propone di capitalizzare, al suo interno, le "opportunità" di soluzione abitativa disponibili su un dato territorio, **evidentemente gestite da soggetti pubblici o da soggetti del Terzo Settore**, trascurando tutto il patrimonio immobiliare privato, gestito dai singoli proprietari o dalle agenzie immobiliari ed intercettabile attraverso altri canali.

É interessante evidenziare come il Software si sia dotato anche altri 2 interessanti meccanismi:

- **segnala qualora la persona abbia/non abbia i requisiti per poter presentare domanda di ERP** secondo la vigente legge e regolamenti regionali, consigliandole dunque proseguire o meno lungo quella strada
- **segnala qualora l'ISEE ed il reddito dichiarato dalla persona siano confliggenti rispetto al tipo di alloggio desiderato**, stanti le attuali condizioni di mercato(ad esempio se la persona, a fronte di un reddito troppo basso va in cerca di un alloggio troppo grande e costoso).

A CHI SERVE?

- **agli operatori del settore pubblico e del privato sociale:** avere chiaramente, nella propria mente, una mappa completa delle opportunità di supporto all'abitare esistenti su un territorio, corredate di contatti diretti utili, non è cosa semplice per gli addetti ai lavori, dunque - a maggior ragione - è praticamente impossibile per quegli operatori che non hanno - come *mission* prioritaria - il tema casa, ma che magari si occupano più genericamente di ascolto, accoglienza, accompagnamento socio-lavorativo
- ai **singoli cittadini, utenti, nuclei che spesso sono "sballottati"** da un servizio all'altro senza

trovare risposte e che, di fronte ad un panorama spesso fin troppo ricco di informazioni, non riescono ad individuare i canali giusti a cui rivolgersi

É COMPLICATO INTERROGARE IL SOFTWARE?

No. **La compilazione è molto rapida** - massimo 10 minuti - e prevede l'inserimento di dati basilari relativi alla situazione del nucleo richiedente, auto-dichiarati dall'individuo e non bisognosi - nella prima fase - di essere supportati da documenti. Al momento è disponibile in lingua italiana.

COME VIENE GESTITA LA PRIVACY?

Il software non memorizza alcun dato sensibile. Non viene richiesto nessun dato che possa essere riconducibile ad una persona specifica, e soprattutto il sistema è predisposto per cancellare le informazioni una volta che la consultazione sia terminata.

SU QUALI TERRITORI É UTILIZZABILE?

Potenzialmente su qualsiasi territorio. Attualmente attivo sul territorio torinese, **può essere aggiornato ed esteso ad ogni altra area sul territorio italiano**, purché - evidentemente - i soggetti attivi in materia di *housing* su quel territorio forniscano - secondo uno schema predefinito - i dati relativi alle progettualità, iniziative e misure di inserimento abitativo specifiche da loro gestite. Queste misure dunque - con le loro specifiche variabili - vengono catalogate entro il software e possono così comparire quali possibili soluzioni qualora l'utente interessato soddisfi tutti i requisiti previsti da quella misura.

QUAL É IL VALORE AGGIUNTO DI QUESTO SOFTWARE RISPETTO AD UN VADEMECUM DELLE OPPORTUNITA' ESISTENTI?

La dinamicità ed il continuo aggiornamento dello strumento, che si trova sul web. Una mappa statica delle opportunità abitative esistenti (es. vademecum) darebbe una fotografia del "qui ed ora", ed impedirebbe ogni forma di aggiornamento in itinere. Questa soluzione, invece, consente di **garantire l'aggiornamento costante di dati, contatti, opportunità abitative esistenti e libere**, "oscurando" temporaneamente quelle che risultano essere inattive, o completamente occupate e quindi non disponibili.

CHI PUÓ INSERIRE E VALORIZZARE LE PROPRIE INIZIATIVE ATTRAVERSO IL SOFTWARE?

Il software è uno strumento del Sistema Abitare, che nasce per ottimizzare, rendere visibili e più facilmente accessibili le "opportunità abitative" disponibili su un dato territorio.

Evidentemente **tutti gli enti sottoscrittori del Protocollo del Sistema**, e dunque facenti parte della rete, **possono inserire le progettualità** e misure di cui sono responsabili entro il software, e sono **fortemente invitati a farlo**.

Anche i soggetti che non sono ancora parte della rete possono proporsi al coordinamento del Sistema Abitare (referente del Coordinamento è Cicsene) per inserire una loro misura/progettualità entro il software, evidentemente con il forte auspicio che contestualmente il soggetto sottoscriva anche il Protocollo. Questo passaggio, infatti, è una **garanzia ulteriore della "conformità etico/morale" del soggetto e delle sue linee di intervento** rispetto al codice di comportamento che i sottoscrittori del Protocollo del Sistema Abitare condividono.

4.4. LA NEWSLETTER

Per i differenti soggetti attivi a contatto con la fascia grigia della popolazione - enti pubblici, soggetti del Terzo Settore tra cui associazioni, cooperative, enti di volontariato, centro di ascolto - è **fondamentale disporre di informazioni certe, provenienti da fonti affidabili, di aggiornamenti periodici rispetto alla legislazione vigente ed alle opportunità aperte, di segnalazioni** di buone pratiche attivate ed eventualmente replicabili. In tempi di risorse scarse la necessità di fare sistema aumenta, ed il **Sistema Abitare** (<http://www.sistemaabitare.org/>) cerca di agire proprio in questa direzione, offrendo ai propri membri di rete - e costruendo con essi - strumenti eterogenei. La **newsletter** si propone di essere uno di questi.

CHE COSA VUOLE ESSERE?

Si tratta di una sorta di "micro-rivista" *on line* sull'abitare, capace di dare comunicazioni snelle, ma di qualità, informazioni attendibili e verificate, provenienti da fonti sicure, autorevoli. Una sorta di "rivista di settore" che intende candidarsi ad essere uno strumento che porta avanti riflessioni, che fornisce informazioni, dati, aggiornamenti, opportunità, buone pratiche, che tratta di "problemi aperti" e che tenta di proporre possibili soluzioni, il tutto **andando a sviscerare ed affrontare con sistematicità quel tema connesso ad "abitare e fascia grigia" che vede - ancora - molto carenti le politiche nazionali italiane.**

Intende proporsi quale strumento di:

- **informazione:** presentazione di opportunità, risorse, strumenti esistenti
- **aggiornamento normativo:** novità legislative, provvedimenti, stanziamenti e fondi pubblici
- **condivisione di temi, priorità, buone pratiche:** messa in luce di focus tematici, di priorità su cui agire, di problematiche emergenti su cui ragionare, ma anche valorizzazione di buone pratiche locali
- **promozione dei soggetti membri della rete:** spazi di informazione e comunicazione dove dare voce ai membri della rete, spazi di riflessione, di approfondimento, di presentazione.

QUALI SARANNO I FOCUS TEMATICI?

I temi cardine del Sistema Abitare, ovvero **"abitare e fascia grigia"**, evidentemente lasciando spazio anche ad approfondimenti mirati rispetto ad argomenti ad essi connessi (lavoro, fisco etc). L'approccio utilizzato **porrà al centro "la persona" e non "la casa"**, secondo una scelta di senso che Sistema Abitare porta avanti ormai da tempo e che, nella nuova programmazione 2017-2020, è stata pienamente sposata anche della Regione Piemonte.

Evidentemente - negli equilibri di testo - si riserveranno ampi spazi alle **questioni di scala "piemontese"**, senza però trascurare elementi significativi riconducibili al livello nazionale. Inoltre saranno riservati spazi alla presentazione di buone pratiche "altre", promosse da altri territori, anche a livello europeo e comunque sovra nazionale, al fine di poter stimolare occasioni di apprendimento e poter così incentivare l'assunzione di buone pratiche innovative e sperimentali.

QUALI OBIETTIVI SI PONE?

Intende porsi **"a servizio" dei membri della rete:** spesso le informazioni sul tema "abitare e fascia grigia" ci sono e sono molte, ma talvolta sono difficili da intercettare, complesse da elaborare. C'è **necessità di**

sintesi, ma anche di approfondimenti specifici; emerge il bisogno di individuare strumenti che facilitino la comunicazione, che consentano di fare sistema.

La newsletter si propone di **facilitare e potenziare il funzionamento della rete**, intercettando, elaborando, capitalizzando contenuti ed informazioni di interesse collettivo.

A CHI É INDIRIZZATA?

A tutti i membri del Sistema Abitare. Intende essere uno strumento "di informazione e comunicazione" per addetti ai lavori, rivolta agli operatori/funzionari che quotidianamente interloquiscono con le persone "di fascia grigia" e che, quindi, hanno necessità di essere aggiornati

QUANDO SARÁ ATTIVATA?

A partire dall'autunno 2017.

CHI LA ELABORA?

La newsletter vuole essere un "prodotto collettivo", dunque uno **spazio costruito "per e con" i membri della rete**. Tutti i soggetti parte del Sistema hanno dunque titolarità per proporre un argomento, per sollecitare un bisogno di approfondimento, per segnalare una news di rilevanza collettiva.

I referenti per il Coordinamento della rete si incaricano di raccogliere le sollecitazioni, di armonizzarle, di approfondire quanto necessario e di renderle pubbliche, condividendole con la rete.

A tutti i membri del Coordinamento del Sistema Abitare, inoltre, vista la loro autorevolezza sul tema ed il ruolo che rivestono sui territori, sarà chiesto periodicamente di elaborare articoli specifici rispetto a specifici temi, garantendo a tutti la possibilità di utilizzare parimenti la newsletter quale volano di comunicazione.

Si potranno inoltre valutare accordi specifici con i membri del Coordinamento per destinare loro in modo fisso degli spazi di aggiornamento.

DOVE SI TROVA? COME LA SI RICEVERÁ?

Sarà **inviata tramite mail** a tutti coloro che fanno parte della rete in qualità di sottoscrittori del Protocollo e membri del Coordinamento. Sarà inoltre visionabile in modo parziale - per titoli e macrotemi - anche sul sito del Sistema Abitare, ma la versione integrale e gli approfondimenti tematici saranno riservati ai membri della rete ed inviati loro in modo riservato.

CON QUALE FREQUENZA SARÁ INVIATA?

Si tratterà di un invio trimestrale, con possibilità di invii eccezionali e ulteriori nel caso in cui vi sia la necessità di approfondire specificamente un tema.

LE NEWS

Oltre alla Newsletter - riservata ai membri della rete - il sito del Sistema Abitare pubblicherà news puntuali, aggiornamenti, comunicazioni, accessibili a chiunque sia interessato, a prescindere dall'adesione alla rete. Il sito sarà quindi utilizzato anche come uno spazio "informativo" dove pubblicare articoli, approfondimenti, segnalazioni, dando visibilità anche a *best practices* sperimentate su altri territori, di livello nazionale o internazionale.

4.5. UNA BUONA PRATICA: abitare e fascia grigia in Val Susa

37 i Comuni valsusini riuniti all'interno del Con.I.S.A. - Consorzio Intercomunale Socio Assistenziale - a cui tutti i Comuni dell'Alta e Bassa Valle di Susa (tranne Sestriere) e Val Cenischia e di Buttigliera Alta hanno affidato - dal 1997 - la gestione in forma associata dei servizi socio-assistenziali.

A partire dal 2013, il Consorzio ed i Comuni che ne fanno parte hanno avviato in modo strutturato - in partnership con il privato sociale e specificamente con Cicsene - un percorso teso ad intervenire con sistematicità sul problema, emergente, del **disagio abitativo concernente soprattutto quella fascia di popolazione difficilmente intercettata dal welfare, ovvero la fascia grigia.**

Di fronte all'**aumento di casi di emergenza abitativa, di sfratto, di scivolamento in povertà** di nuclei in precedenza del tutto estranei al circuito del welfare pubblico, ed al contempo di fronte alla **presenza di un elevato numero di case sfitte, vuote** sul territorio, ecco che il territorio valsusino ha sentito la necessità di strutturare una riflessione e di darsi risposte e strumenti diversi per facilitare l'incrocio tra la domanda abitativa di una fascia "a rischio" e la risposta abitativa dei proprietari locali.

QUALI GLI ELEMENTI DISTINTIVI DELL'APPROCCIO?

- **Innovazione:** le competenze concernenti l'abitare sono, normalmente, assegnate ai singoli comuni. Tuttavia le conseguenze sociali dello scivolamento in povertà - anche a causa dell'incancrenirsi e del degenerare del disagio abitativo - ricadono poi inevitabilmente nell'ambito operativo del Consorzio Socio-Assistenziale. Il Con.I.S.A. e i Comuni in esso consorziati hanno colto l'importanza di **innovare la materia, superando il perimetro dei tradizionali corsi di azione e sperimentando nuove forme di intervento congiunto** con riferimento ad un tema - casa e fascia grigia - sino a quel momento poco trattato in loco, non definito e quindi apparentemente "inesistente"
- **Rete:** centrale la scelta di agire con un **approccio multistakeholders**, a partire dalla consapevolezza secondo cui ogni soggetto fosse portatore di un punto di vista parziale sull'argomento, di risorse e strumenti utili, ma non completamente risolutivi. In tal senso l'expertise del Consorzio si è unita alle competenze dei Comuni, includendo nell'approccio anche il privato sociale portatore di esperienza in materia abitativa - il Cicsene - e due Fondazioni Private, tra cui una Fondazione autoctona - la Fondazione Casa di Accoglienza Beato Rosaz - fortemente radicata sul territorio e orientata ad agire proprio per il benessere dello stesso - e la Fondazione di Compagnia di San Paolo, per il tramite del Programma Housing. Dunque un **ventaglio di soggetti diversi, ciascuno coinvolto per le proprie specificità**
- **Prevenzione:** investire fondi e risorse nella "**prevenzione dello scivolamento in povertà**" è stata la scelta comunemente portata avanti dai soggetti promotori dell'approccio, nella convinzione - progressivamente maturata - che fosse più conveniente (sia per il welfare che per le famiglie stesse) **intervenire prima di arrivare ad una situazione di povertà conclamata**
- **Creatività:** per intervenire sulla "povertà", intendendo con essa anche il filone della povertà abitativa, il nostro Paese si è organizzato ormai da tempo con fondi specifici, misure, strumenti, soluzioni strutturali e non. Oggi - alle nostre società - si presenta un target completamente nuovo ed ibrido, la **fascia grigia, per la quale non esiste ancora una politica nazionale specifica**, e per la quale si stanno progressivamente e localmente sperimentando misure di intervento diversificate, alcune delle quali poi istituzionalizzate ed estese su scala più ampia (cfr. Fondo Morosità Incolpevole). Di fronte a tale complessità ecco che il territorio in oggetto si è "autonomamente

attrezzato" per affrontare il problema.

CHE COSA SI É FATTO?

Partito nel 2013, e tutt'ora in corso di svolgimento, il progetto "**La tua casa in Valle: incentivi alla locazione**", i cui servizi sono mirati ad incentivare i proprietari di alloggi sfitti a mettere a disposizione i propri immobili - tramite regolari contratti di locazione a canone calmierato - a soggetti o nuclei in cerca di alloggio da affittare e con reddito molto basso, ma comunque documentabile, tendenzialmente con un solo membro della famiglia lavoratore, dunque soggetti in difficoltà nell'individuazione autonoma di un alloggio in locazione. **Il progetto prevede l'accompagnamento l'incontro tra la domanda abitativa fragile e l'offerta abitativa dei proprietari intercettati**, proponendo loro idonei incentivi e garanzie tra cui l'attivazione del Piano Mutualistico Salvaffitto per fasce a rischio povertà, frutto della definizione di una collaborazione e di una specifica convenzione tra Salva - Società di Mutuo Soccorso, e Cicsene (cfr. scheda N° 4.2 del dossier). Più di una ventina i nuclei che sono stati accompagnati dal progetto tra 2014 e 2016, trovando una valida soluzione abitativa.

CHE COSA SI É APPRESO DALL'ESPERIENZA?

- **Non fare mai riferimento alla "povertà":** fronteggiare le difficoltà di chi è "fascia grigia" è ben diverso dall'affrontare le povertà. Sono differenti gli strumenti, ma anche l'approccio. Chi è fragile non vuole essere identificato come "povero", e spesso nasconde anche a se stesso le proprie difficoltà, rischiando di rilevarle solo quando ormai è troppo tardi. Occorre dunque proporre misure, soluzioni e strumenti che "intercettino" i possibili beneficiari in modo neutro, senza stigmatizzazione, proponendo loro soluzioni concrete a problemi concreti
- **Fare una comunicazione attenta:** il Consorzio Socio Assistenziale, il Con.I.S.A., è fortemente connotato - a livello di opinione pubblica - quale soggetto che si occupa prioritariamente di povertà dunque, pur essendo assolutamente centrale il suo ruolo, esso deve essere posto quasi a cornice dell'intervento. Questa scelta è importante per produrre una comunicazione efficace rivolta tanto ai potenziali inquilini, quanto ai potenziali proprietari di alloggi, facendo capire ad entrambi l'innovazione della proposta
- **Il ruolo dei Comuni:** assolutamente centrale. Essi hanno in mano la *governance* del territorio e, soprattutto quando parliamo di comuni di piccole dimensioni, hanno ben chiara la situazione sociale del loro contesto di appartenenza. Possono favorire sinergie locali e, nel caso del Con.I.S.A., hanno la possibilità di dialogare e confrontarsi con gli altri comuni consorziati, agendo quindi in modo congiunto e mobilitando, talvolta, risorse economiche utili a sostenere i nuclei
- **Il ruolo del tessuto sociale:** prevenire lo scivolamento in povertà ed intercettare la difficoltà prima che questa diventi cronica, offrendo soluzioni diverse e più sostenibili, è la strada "maestra" per arginare il problema prima che si tramuti in povertà. In questa logica è centrale il ruolo della società, delle "**antenne informali di rilevazione del disagio**" che possono essere messe in campo: esercizi di prossimità quali panetterie, edicole, farmacie, ma anche studi medici e parrocchie possono rappresentare ottimi interlocutori che, se debitamente informati, possono dirottare persone che manifestano qualche difficoltà presso i soggetti del territorio in grado di aiutarli, evitando forme di stigmatizzazione
- **L'equidistanza tra le parti coinvolte, proprietari e inquilini:** pur avendo come focus di azione la "fascia grigia", occorre sempre e comunque tutelare ed incentivare i proprietari di alloggi. La costruzione di una relazione fiduciaria, positiva e solida con loro, basata su serietà e credibilità, è elemento imprescindibile per il successo dell'operazione.

4.6. UNA BUONA PRATICA: una filiera di interventi a Bra

La Città di Bra - comune cuneese che conta poco meno di 30.000 abitanti - a partire dal 2012 ha messo in piedi una **rete strutturata di misure, interventi, contributi** volti ad intervenire sul disagio abitativo crescente sul proprio territorio. Obiettivo di questa serie di interventi è plurimo:

- ridurre il più possibile le situazioni di sfratto, emergenza abitativa, accompagnando e sostenendo le famiglie
- incentivare la stipula di contratti a canone concordato, vantaggiosi per proprietari ed inquilini
- garantire meglio - attraverso la complementarità delle misure - il primo triennio dei contratti stipulati, anche per dare ai nuclei beneficiari il tempo di "rialzarsi" da situazioni di declino

Le persone in **condizioni di fragilità abitativa** sono infatti sempre più numerose sui nostri territori. **La Città di Bra ha perciò scelto di intervenire in modo puntuale, concreto ed integrato proprio su questi problemi**, mettendo a sistema differenti misure - comunali, regionali ed attivate anche con il supporto di Fondazioni Bancarie - qui sotto citate:

A. **Prevenzione degli sfratti:** misura messa in atto con Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo (CRC) e la Fondazione Cassa di Risparmio di Bra (CRB):

- trattasi di sostegno economico "*una tantum*" erogato a famiglie residenti in Bra, in abitazioni di edilizia privata, che si trovano in una condizione di temporanea difficoltà economica
- il contributo erogato è di importo variabile, fino ad un massimo di 1.700 euro, con la possibile integrazione di un ulteriore rimborso spese - documentate - sostenute per l'eventuale conversione del contratto di locazione in contratto a canone concordato
- il contributo è finalizzato a sanare morosità pregresse, o a titolo di anticipo per i successivi canoni
- la valutazione del bisogno, e dunque del contributo erogabile, viene fatta da una commissione istituita ad hoc e composta da Comune, Servizi Sociali, esponenti di Caritas e referenti di Fondazione CRC

B. **Fondo Comunale Emergenza Abitativa:** sostiene nuclei con un atto di intimazione di sfratto

- si rivolge a nuclei residenti in Bra
- i contributi erogati vengono liquidati al proprietario dell'alloggio, nell'ottica di coprire nella misura più ampia possibile i canoni per il triennio del contratto (che deve essere a canone concordato o convertito in tale forma)
- viene richiesta all'inquilino una quota di compartecipazione nel pagamento affitti, definita dal Comune con la collaborazione di una *équipe* di volontari sulla base della situazione del nucleo
- le erogazioni dei contributi sono semestrali, con monitoraggio mensile a cura dell'*équipe* di volontari sopra menzionata

C. **Fondo Morosità Incolpevole - FIMI:** fondo regionale. Destinato a far fronte al disagio abitativo connesso alla perdita della casa per morosità incolpevole promuovendo la sottoscrizione di nuovi contratti a canone concordato. I contributi previsti sono destinati a ripianare in toto o in parte la morosità pregressa e possono anche coprire il deposito cauzionale del nuovo contratto. L'importo massimo di contributo concedibile non può superare i 12.000 euro. (Cfr. sito Regione Piemonte <http://www.regione.piemonte.it/edilizia/fondoMorosita.htm>)

D. **Agenzie Sociali per la Locazione - ASLO:** si pongono l'obiettivo compito di favorire la mobilità abitativa mettendo in contatto proprietari privati di alloggi e famiglie vulnerabili, promuovendo,

attraverso un sistema di incentivi, la sottoscrizione di contratti concordati. (Cfr. sito Regione Piemonte <http://www.regione.piemonte.it/edilizia/ageLocazione.htm>)

- E. **Forme di supporto per chi vive nelle strutture ERP:** a fronte di difficoltà evidenti manifestate da nuclei che non riescono a pagare la quota minima necessaria per mantenere l'alloggio di Edilizia Pubblica e per accedere al Fondo Sociale di Sostegno alla Locazione, da alcuni anni il Comune di Bra, il Servizio Sociale e l'associazionismo locale cercano "in rete" di erogare, a questi nuclei, piccoli contributi per aiutarli a pagare la quota minima di canoni necessaria, o a coprire eventuali morosità
- F. **Alloggi in Housing:** si tratta di alloggi ristrutturati con contributi di Compagnia di San Paolo e Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo, nello specifico 2 minialloggi e 2 alloggi in convivenza. Si rivolgono a coloro che, scivolati in emergenza abitativa, aspettano l'assegnazione di un alloggio ERP, ma anche a chi - in fascia grigia - ha bisogno di una soluzione abitativa temporanea, per un periodo di massimo 18 mesi, al fine di ritrovare un equilibrio familiare ed economico

I BENEFICIARI

Nuclei famigliari o persone single, residenti presso il Comune di Bra. Per l'accesso a ciascuna delle misure proposte esistono condizioni specifiche da rispettare e un tetto massimo di ISEE da documentare, anch'esso diversificato sulla base dell'intervento attivato.

LE PAROLE CHIAVE DEGLI INTERVENTI IN CAMPO

- **Complementarietà:** tutte le misure proposte sono integrabili, secondo necessità e sulla base di opportune valutazioni, al fine di creare "una rete" di sostegno quanto più possibile fitta, volta a fornire - per il tempo necessario - un reale sostegno al nucleo interessato, accompagnandolo progressivamente a riacquisire - se possibile - autonomia, e comunque dignità abitativa
- **Flessibilità:** laddove le misure lo consentano - e dunque per le misure a gestione comunale o sostenute da soggetti privati quali le fondazioni bancarie - **l'approccio utilizzato è definibile "a geometrie variabili"**, ovvero caratterizzato da paletti non troppo restrittivi, che consentano di valutare le situazioni problematiche a 360°. A conferma di ciò, ad esempio, la scelta di considerare le situazioni di sfratto per morosità indipendentemente dal fatto che questa sia di tipo colpevole o incolpevole, e di ampliare il concetto di "emergenza abitativa"
- **Sinergie locali:** fondamentale la scelta di agire "in rete" con altri soggetti del territorio, attivando ciascuno di essi - evidentemente - secondo le differenti *mission* e vocazioni. Fondazioni Bancarie (Compagnia di San Paolo, Cassa di Risparmio di Cuneo e Cassa di Risparmio di Bra), assistenza sociale, Caritas, privato sociale locale, volontariato locale, ma anche soggetti profit, tra cui le agenzie immobiliari con cui sono state costruite relazioni di fiducia e collaborazione
- **L'accompagnamento:** strategica la scelta - concretizzata attraverso la costituzione di un'*équipe* di volontari locali, l'attivazione degli uffici comunali preposti e del privato sociale locale - di **accompagnare in itinere l'evolversi delle diverse situazioni** sostenute, garantendo monitoraggio, mediazione, risoluzione di eventuali conflittualità
- **Il rigore dell'approccio:** centrale, per il buon funzionamento del sistema e per il coinvolgimento di proprietari privati, la definizione - da parte del Comune - di patti chiari con i singoli soggetti coinvolti, il rispetto degli impegni presi e sottoscritti rispetto ai pagamenti nonché la disponibilità ad intervenire in caso di difficoltà
- La **formalizzazione di patti di solidarietà tra tutte le parti coinvolte** (inquilino, proprietario, comune, associazioni, volontari, servizio sociale, referenti fondazioni bancarie etc.) che definiscano con chiarezza gli impegni di ciascuno.