

Con il contributo



fondazione
cariplo

HOUSING SOCIALE RHODENSE

Abitare in Rete

Ente capofila



Partners del progetto



Città di Lainate



Comune di Pero
Provincia di Milano



COMUNE DI RHO



LACORDATA
impresa & valore sociale

- 1] **L'analisi del bisogno a livello locale**
- 2] **Cambiamenti attesi**
- 3] **Obiettivi e finalità del progetto Abitare in Rete**
- 4] **Le azioni**
- 5] **Il target**
- 6] **Le unità abitative**
- 7] **Cronoprogramma delle attività**
- 8] **Sostenibilità del progetto**
- 9] **L'Agenzia dell'Abitare**
- 10] **Obiettivi Agenzia dell'Abitare**

1] L'analisi del bisogno a livello locale

- Tensione abitativa crescente in tutto il rhodense
- Insufficienza della sola risposta ERP
- Costante decremento dei fondi destinati al sostegno all'affitto da parte di Stato e Regioni
- Difficoltà a raccordarsi con altre politiche dei Comuni (fiscali, territoriali, urbanistiche, ecc...)
- Mercato immobiliare fortemente “viziato” dalla recente apertura della fermata della metropolitana, dalla presenza di Fiera e dalla prospettiva dell'Expo 2015.

Le principali criticità richiamate nel piano sociale di zona 2012-2014, in fase di attuazione, sono la **rigidità nella rotazione** delle assegnazioni e l'**indisponibilità di alloggi ERP**, un diffuso e sempre crescente bisogno abitativo alimentato da affitti sempre più cari, la difficoltà ad acquisire alloggi da parte dei cittadini in mancanza di garanzia di lavoro continuativo, ma soprattutto la carenza di una programmazione integrata sul tema dell'abitare.

Le risorse ad oggi a disposizione per affrontare la questione della casa

Contributi economici

L'ammontare dei contributi economici che i 9 comuni del rhodense destinano alla copertura dei problemi abitativi è in media il 40% dei contributi totali erogati: a Settimo M.se è pari al 46,88%, a Preganana 41,6%(pari a 15.000 euro), a Pero il 43% (pari a 25.550 euro).

FSA – Fondo Sostegno Affitti

I contributi erogati per il fondo sostegno affitti si é costantemente ridotto dal 2009 al 2011, alcuni esempi:

il Comune di Cornaredo ha ridotto lo stanziamento da 177.832 € a 106.233 € (-40%), Lainate da 154.237€ a 80.183 € (-48%), Settimo M.se da 115.586 € a 72.353 € (- 37%).

Assegnazione alloggi ERP

Tabella riferita ai dati dell'anno 2013

	Assegnazione alloggi	Domande in graduatoria ERP
Cornaredo	6	185
Lainate	5	120
Pogliano	1	18
Pregnana	3	46
Rho	9	369
Settimo m.se	0	143
Vanzago	2	14
Pero	3	111
Arese	6	62

2] Cambiamenti attesi

-  **Aumento delle unità abitative in affitto destinate all'Housing Sociale**
-  **Creazione di una filiera dell'abitare ad integrazione delle risorse esistenti e di un'Agenzia dell'Abitare**
-  **Ottimizzazione delle risorse economiche e abitative**
-  **Raggiungimento dell'autonomia abitativa per nuclei in temporanea difficoltà**
-  **Creazione di un sistema territoriale per le politiche abitative**

3] Obiettivi e finalita' del Progetto

Abitare in rete

Housing Sociale

1. **Affrontare la questione della casa ad uno step precedente a quello dell'emergenza** aumentando l'offerta di alloggi nel territorio del rhodense destinati all'housing sociale per dare risposta alla **fascia "medio – vulnerabile"**, ed alle persone che si trovano **temporaneamente in condizioni di fragilità**.
2. **Dare una risposta immediata ed efficace all'emergenza abitativa integrata alle risorse dei nove comuni dell'ambito** (sperimentare interventi di **politiche abitative attive ed integrate** con una presenza sostanziale dell'Ente pubblico).
3. **Recuperare e re - immettere sul mercato il patrimonio edilizio** esistente oggi sfitto e da riqualificare che può diventare risorsa anche in futuro.

4] Azioni

Azione 1:

**Recupero edilizio,
messa a norma,
ristrutturazioni e
arredo degli
appartamenti**

[Appartamenti di proprietà
dei Comuni o “fuori ERP”]



Tale azione si svilupperà attraverso queste fasi:

- _ Stipula di contratti necessari all'attuazione del progetto fra i soggetti coinvolti;
- _ Ristrutturazione alloggi - raccolta preventivi ristrutturazioni, valutazione e approvazione preventivi, esecuzione opere di ristrutturazione e collaudo;
- _ Arredo appartamenti - raccolta preventivi arredi, valutazione e approvazione preventivi, acquisto, montaggio e collaudo arredi.

**Azione 2:
Selezione,
inserimento e
accompagnamento
sociale
dei nuclei
famigliari inseriti**

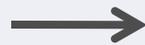


Il valore aggiunto di questo progetto è quello di poter offrire opportunità sperimentali finalizzate alla realizzazione di percorsi di sostegno all'autonomia abitativa che garantiscano il carattere "temporaneo" dell'inserimento e propongano agli utenti un processo risolutivo rispetto alla loro condizione di disagio, in un'ottica di promozione delle condizioni di autonomia rispetto a quelle meramente assistenziali.

Per quest'azione si prevedono le seguenti **fasi**:

1. Selezione degli utenti;
2. Inserimento dei nuclei negli appartamenti, stipula del contratto di servizio di ospitalità temporanea e del patto sociale;
3. Accompagnamento nuclei famigliari inseriti;
4. Follow-up nuclei famigliari dopo il turn over.

Azione 3:
Governance del
progetto



Per quest'azione si prevedono le seguenti fasi:
Costituzione del **Tavolo Rhodense** per lo sviluppo dell' Housing Sociale con funzioni di indirizzo strategico (sindaci, assessori e funzionari dei Comuni del rhodense);

Costituzione dello **staff di progetto** con funzioni coordinamento e orientamento operativo (composta dai referenti dei 5 partner);

Formazione delle **equipe territoriali** con funzioni di gestione degli inserimenti (composta dallo staff servizi sociali comunali e la Cooperativa sociale La Cordata).

Azione 4:
Comunicazione,
visibilità progetto e →
procedure

Per quest'azione si prevedono le seguenti fasi:

1. Promozione, diffusione e comunicazione del progetto al territorio;
2. Mappatura risorse territoriali e costituzione reti con soggetti pubblici e privati, servizi del territorio per orientamento Lavoro, servizi supporto all'abitare, servizi sociosanitari;
3. Definizione canali strutturati di comunicazione con i soggetti della rete;
4. Rendicontazione attività svolte.

LA GOVERNANCE DEL PROGETTO



Staff integrato (Comuni + Sercop + Cordata):

1. Raccolta segnalazioni
2. Analisi del bisogno e decisione su eventuale inserimento
3. Definizione linee progettuali sul nucleo
4. Monitoraggio periodo
5. Valutazione e decisioni su dimissioni



5] Il Target

Il progetto si rivolge a persone in **temporanea difficoltà abitativa – ovvero la FASCIA GRIGIA** - per cause legate alla dimensione lavorativa, economica e sociale. Soggetti con alcune caratteristiche di bisogno e di condizioni sociali specifiche:

- Fragilità economica;
- Assenza proprietà immobiliari, ad eccezione di abitazione acquistata con mutuo in essere non sostenibile per la condizione economica del soggetto - in questo caso il soggetto dovrà vendere l'alloggio;
- Presenza di una o più delle seguenti condizioni: sfratto abitativo in corso, messa in mora per ritardi di pagamenti, grave situazione debitoria che rende il canone o il mutuo insostenibile, precarietà, instabilità sociale, inesistenza dell'alloggio, sovraffollamento.

Non si escludono a priori inserimenti nel progetto di nuclei con problematiche più significative, **ovvero nuclei in EMERGENZA ABITATIVA** - a condizione che ci sia una co-progettazione con i servizi territoriali di interventi complessivi che garantiscano l'evoluzione verso l'autonomia abitativa con l'integrazione di supporti ad hoc.

Linee guida per la selezione:

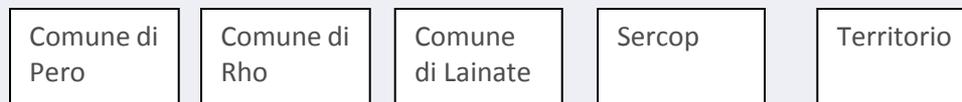
1. Distribuzione del patrimonio abitativo disponibile in modo tale da costruire una filiera dell'abitare che consenta
 - a. di intercettare, in una prima fase, diversi target di utenza;
 - b. di garantire, in una seconda fase, dei percorsi progressivi verso l'autonomia.

2. La **mixité**. Se gli alloggi sono vicini, ci si orienta verso l'inserimento di persone con caratteristiche eterogenee (anagrafiche, di genere, di condizioni sociali, culturali ed economiche). In questo modo si favorisce l'integrazione delle persone a partire dalla diversità di risorse e bisogni di cui sono portatori, promuovendo l'allargamento del capitale relazionale individuale e lo sviluppo di forme di solidarietà e reciprocità. In generale si cercherà di costruire una rete dei soggetti aderenti al progetto di housing sociale in ciascun Comune per favorire forme di scambio e di confronto nel percorso verso l'autonomia.

3. Il corretto **abbinamento di competenze sociali e tempistiche previste**: nella selezione dei destinatari si procederà ad una approfondita valutazione delle competenze individuali e delle caratteristiche della rete di riferimento, che dovranno essere tali da consentire lo sviluppo di un percorso che, sostenuto con un adeguato accompagnamento sociale, conduca a soluzioni abitative definitive nei tempi fissati nel progetto per quella tipologia di alloggio.

Schema per la presa in carico

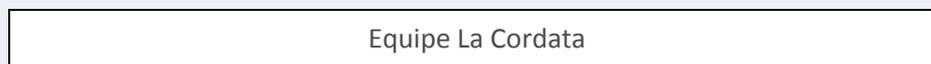
0] Segnalazioni:
Analisi e osservazione
della domanda/bisogno



1] Colloqui Orientamento AdA



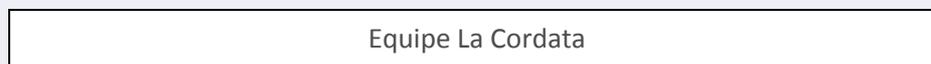
2] Colloqui
approfondimento per
gli inserimenti



3] Selezione nuclei
da inserire



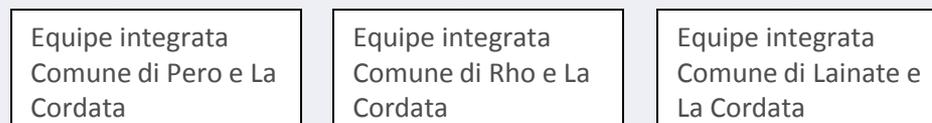
4] Valutazione ed elaborazione
progetto di accompagnamento
sociale: Inserimento e
accompagnamento



5] Verifica
Accompagnamento nuclei



6] Turn over e Follow up
nuclei



6] Le Unità Abitative

Pero							
Via		Tipologia alloggio	Stato dell'immobile	Tipologia utenti	Proprietà	Numero utenti per alloggio	Retta
1	Via don Cesare Sommariva, 1	Monocale	Ottimo	Fascia grigia	Comune di Pero	1 anno con possibilità rinnovo	305 + riscaldamento + risparmio obbligatorio
2	Via don Cesare Sommariva, 1	Monocale	Ottimo	Fascia grigia	Comune di Pero	1 anno con possibilità rinnovo	305 + riscaldamento + risparmio obbligatorio
3	Via don Cesare Sommariva, 1	Bilocale	Ottimo	Fascia grigia	Comune di Pero	1 anno con possibilità rinnovo	356 + riscaldamento + risparmio obbligatorio
4	Via don Cesare Sommariva, 1	Bilocale	Ottimo	Fascia grigia	Comune di Pero	1 anno con possibilità rinnovo	356 + riscaldamento + risparmio obbligatorio
5	Via don Cesare Sommariva, 1	Bilocale	Ottimo	Fascia grigia	Comune di Pero	1 anno con possibilità rinnovo	356 + riscaldamento + risparmio obbligatorio
6	Via don Cesare Sommariva, 1	Bilocale	Ottimo	Fascia grigia	Comune di Pero	1 anno con possibilità rinnovo	356 + riscaldamento + risparmio obbligatorio

7	Largo Solidarietà	Trilocale all'interno delle scuole elementari	Ristrutturato	Fascia Grigia	Comune di Pero	1 anno con possibilità rinnovo	450 € + risparmio obbligatorio
8	Via DONATORI DEL SANGUE nc 2 piano 2 Appartamento ex Aler	Trilocale, (ex ERP) proprietà Aler gestito dal Comune di Pero	Ristrutturato (al momento occupato)	Fascia Grigia	Comune di Pero	1 anno con possibilità rinnovo	510€ + riscaldamento + risparmio obbligatorio
9	Via Giovanni XXIII nc 6 piano 1°	Trilocale all'interno delle scuole medie	Da ristrutturare	Fascia Grigia	Comune di Pero	1 anno con possibilità rinnovo	650 € + risparmio obbligatorio
10	Via Cesare Battisti	Residenza Collettiva 210 mq	Nuova realizzazione in consegna ad ottobre 2014	Emergenza Abitativa	Comune di Pero	1 anno con possibilità rinnovo	Rette da definire

Rho							
Via	Tipologia alloggio	Stato dell'immobile	Tipologia utenti	Proprietà	tipologia contratto	Retta	
11	Via Metastasio, 8 – 2° piano	Monocale 37 mq (ex Aler)	Da ristrutturare	Fascia Grigia	Comune di Rho	Da definire	350 € + risparmio obbligatorio
12	Via Metastasio, 3 – 2° piano	Monocale 39 mq (ex Aler)	Da ristrutturare	Fascia Grigia	Comune di Rho	Da definire	350 € + risparmio obbligatorio
13	Via Carroccio, 8 – 2° piano	Trilocale 100 mq di un	Buono	Fascia Grigia	Privato "Amministrato" di Sercop	Da definire	Da definire
14	Via San Domenico, 15 – 2° piano	Bilocale 57 mq	Buono	Fascia Grigia	Privato "Amministrato" di Sercop	Da definire	Da definire
15	Via Umberto I, 4 – 1° piano (Vanzago)	Trilocale 75 mq	Ottimo	Fascia Grigia	Privato "Amministrato" di Sercop	Da definire	Da definire

Lainate							
Via		Tipologia alloggio	Stato dell'immobile	Tipologia utenti	Proprietà	tipologia contratto	Retta
16	P.zza della Vittoria 1 – 1° piano	Bilocale 52 mq	Da ristrutturare	Fascia Grigia	Comune di Lainate	18 mesi	Da definire
17	Via Mengato 22 – 2° piano	Bilocale (Mansarda) 69 mq	Da ristrutturare	Fascia Grigia	Comune di Lainate	18 mesi	Da definire
18	L.go Vittorio Veneto 24 - pt	Bilocale, proprietà Comune di Lainate	Da ristrutturare	Fascia Grigia	Comune di Lainate	18 mesi	Da definire
19	L.go Vittorio Veneto 24 - pt	Bilocale, proprietà Comune di Lainate	Da ristrutturare	Fascia Grigia	Comune di Lainate	18 / 24 mesi	Da definire

Legenda



Appartamenti destinati alla FASCIA GRIGIA



Appartamenti destinati alla FASCIA GRIGIA da ristrutturare / avviare



Appartamenti destinati all' EMERGENZA ABITATIVA

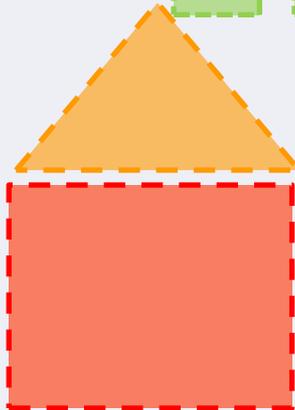


Appartamenti destinati all' EMERGENZA ABITATIVA da ristrutturare / avviare



Residenza collettiva

LAINATE



PERO

RHO



VANZAGO



7] Cronoprogramma delle attività'

- **Restrutturazione e arredo alloggi**
- **Ri-attivazione reti territoriali di supporto al progetto (con particolare riferimento al tema del lavoro)**
- **Valutazione e inserimento nuclei**
- **Comunicazione progetto**
- **Rendicontazione sociale ed economica del progetto**

8] **Sostenibilita' del progetto**

- **Il progetto e' finanziato tramite rette differenziate per tipologia di presa in carico:**
 - Emergenza abitativa: euro 56 al giorno**
 - Residenza collettiva: euro 450/550 al mese**
 - Alloggi housing fascia grigia: da euro 300 a 650 al mese.**

9] L'Agencia dell'Abitare

L'Agencia dell'Abitare non è tra le azioni finanziate dal progetto, tuttavia rappresenta la cornice sperimentale dentro cui lo stesso si colloca.

L'AdA rappresenta uno degli strumenti per lo sviluppo di azioni integrate dei nove Comuni coinvolti nel progetto e le sue attività saranno svolte dagli operatori della Cooperativa La Cordata in collaborazione con Ser.co.p. e i 9 Comuni del Rhodense.

Attività svolte dall'AdA:

Per i cittadini:

- Informazioni sulle modalità di accesso all'ERP, canone sociale e moderato, canoni calmierati, alloggi temporanei, abitazioni gestite da soggetti socialmente orientati, contributi pubblici/privati finalizzati al sostegno dell'affitto;
- Informazioni sulle norme che regolano la locazione e la compravendita di immobili;
- Orientamento sul mercato degli affitti
- Proprietari di casa che vogliono affittare in modo sicuro il proprio appartamento.

Per le PA:

- Revisione dell'accordo locale
- Favorire il matching tra domanda e offerta attraverso strumenti dell'"Affitto Sicuro", fidejussioni, micro credito,.. .
- Progettazione di nuovi interventi di politiche abitative

10] Obiettivi Agenzia dell'Abitare

Obiettivi AdA:

- a. Realizzare un **sistema territoriale** di intervento sui problemi della casa che sia in grado di offrire una cornice entro la quale sviluppare **politiche abitative per l'ambito del rhodense** attraverso la connessione dei servizi per il lavoro (orientamento al lavoro, ricerca lavoro) e di sostegno per le famiglie (orientamento ai servizi territoriali, supporto amministrativo e disbrigo pratiche, ma anche prestazioni erogate da specialisti per il sostegno del nucleo familiare: pedagoga, psicologo,....)

- b. Progettare un sistema di offerta abitativa per l'ospitalità temporanea e un servizio di **accompagnamento sociale** che garantisca, in una logica di *turn over* degli accessi, offerta di patrimonio abitativo pubblico e sostegno all'autonomia e alla crescita di benessere sociale delle famiglie e delle persone.

c. Orientare la programmazione di **politiche abitative integrate con le politiche sociali, formative, del lavoro**, etc. con l'ente pubblico.

Non più e non solo di natura economica, bensì:

- _ Orientamento sul tema della casa a 360 gradi (AdA)
- _ Possibilità di intervento con il micro – credito (grazie agli accordi con Banca Etica)
- _ Contributo economico
- _ Revisione / Aggiornamento dell' Accordo locale

Sinergie con privato sociale e privato sul tema formazione e lavoro

d. Integrare le risorse territoriali per il supporto dei nuclei familiari: sinergie nell'ambito delle politiche per il lavoro e di prestazioni di orientamento e supporto per le problematiche rilevate.