



24

IL BANDO  
ABITARE SOCIALE  
TEMPORANEO  
Mappatura e analisi  
dei progetti finanziati  
(2000-2013)

QUADERNI  
DELL'OSSERVATORIO



fondazione  
cariplo

## IL BANDO ABITARE SOCIALE TEMPORANEO

### Mappatura e analisi dei progetti finanziati (2000-2013)

A cura di  
IRS e KCity

Collana “Quaderni dell’Osservatorio” n. 24 Anno 2016

Questo quaderno é scaricabile dal sito [www.fondazionecariplo.it/osservatorio](http://www.fondazionecariplo.it/osservatorio)

IL BANDO ABITARE SOCIALE TEMPORANEO -Mappatura e analisi dei progetti finanziati (2000-2013) is licensed under a Creative Commons Attribution Condividi allo stesso modo 3.0 Unported License.  
doi: 10.4460/2016quaderno24





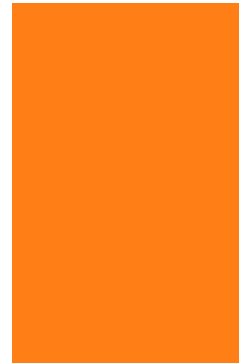
# INDICE

<b>ABSTRACT</b>	<b>4</b>
<b>EXECUTIVE SUMMARY</b>	<b>5</b>
<b>1. LE CARATTERISTICHE DEI PROGETTI FINANZIATI</b>	<b>7</b>
1.1 Il quadro generale	8
1.2 Gli enti coinvolti nei progetti	13
1.3 Consistenza e caratteristiche del patrimonio immobiliare	18
<b>2. L'ABITARE SOCIALE TEMPORANEO</b>	<b>23</b>
2.1 Titolo di disponibilità dell'immobile e forma giuridica del proprietario	23
2.2 I rapporti contrattuali tra gestore e utente	31
2.3 La sostenibilità economica dei progetti	38
2.4 I servizi di accompagnamento	45
<b>3. ALCUNI CASI NAZIONALI E INTERNAZIONALI</b>	<b>61</b>
3.1 Rete di alloggi sociali	61
3.2 Nuestra Casa	64
3.3 Residential Café	68
3.4 Buena Vista	71
3.5 Camelot	76
3.6 mYPad – Case Container	79
<b>APPENDICE</b>	
A.1 Strumenti ed esiti della rilevazione	83
A.2 Gli approfondimenti qualitativi	86
A.3 I prodotti	90
<b>RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E SITOGRAFIA</b>	<b>91</b>

## ABSTRACT

Le politiche di *housing* sociale in Lombardia possono contare su un importante decennio di sperimentazione, sostenuto e rafforzato anche dal contributo della Fondazione Cariplo grazie ai progetti finanziati dai bandi per l'*housing* sociale temporaneo.

Grazie all'accurato lavoro di mappatura e raccolta d'informazioni, di cui questo Quadro dà conto, è oggi possibile osservare i risultati maturati, le caratteristiche del patrimonio e dei servizi di accompagnamento che contribuiscono a far fronte a un bisogno sempre più urgente e critico. Le analisi e le indicazioni che ne emergono rappresentano una base molto fertile per valutare gli obiettivi fin qui raggiunti e riflettere sull'azione futura.



## EXECUTIVE SUMMARY<sup>1</sup>

L'attività della Fondazione Cariplo a sostegno di iniziative nel campo dell'abitare sociale temporaneo ha avuto effetti importanti sulle politiche di *housing* sociale:

- ha intercettato una domanda crescente di alloggio per soggetti fragili in cerca non solo di un'abitazione ma anche di servizi complementari alla residenza e di strategie di inclusione;
- ha coinvolto molti attori diversi, che senza l'azione della Fondazione non si sarebbero mobilitati su progetti di questa natura, e ha sostenuto la costituzione di nuovi attori;
- ha permesso di costruire nuove reti di interazione tra gli attori delle politiche di *housing* consolidando una *policy community* composita, fatta di istituzioni, cooperative sociali, proprietari privati, enti religiosi, associazioni; ha contribuito a innovare le politiche pubbliche, favorendo l'emergere di nuove definizioni del problema abitativo e di nuovi sistemi di offerta;
- ha mostrato l'importanza dell'affiancamento della dimensione di *housing* e quella di puro *housing* per accrescere l'efficacia delle politiche dell'abitare sociale.

Questo lavoro descrive tali esiti attraverso il resoconto di un'estesa attività di mappatura che ha raccolto in modo sistematico informazioni esaustive su ciascuno dei progetti finanziati e degli immobili a questi collegati anche allo scopo di diffonderle tramite un apposito portale web ([www.housing-sociale.it](http://www.housing-sociale.it)). Oltre ai risultati di dettaglio dell'attività di mappatura, riportati nei primi due capitoli, il lavoro presenta, nel terzo capitolo, una disamina di alcuni casi studio nazionali e internazionali. In cinque successive fasi dal 2000 al 2014, il bando "Diffondere e potenziare l'abitare sociale temporaneo" ha finanziato 233 progetti, per complessivi €44 milioni. L'indagine ha analizzato i 135 già terminati e rendicontati a saldo al 31 marzo 2014, relativi a 836

1 Il Quaderno è stato redatto da un gruppo di lavoro congiunto di IRS (Claudio Calvaresi, Elena Donaggio, Giulia Alberio, Angelo Foglio, Valentina Ghetti) e KCity (Gianluca Nardone), coordinato da Ugo De Ambrogio (IRS) e Gabriele Rabaiotti (KCity e Politecnico di Milano). Nel dettaglio, l'*executive summary* è stato scritto da Claudio Calvaresi, il capitolo 1 da Elena Donaggio e Giulia Alberio; il paragrafo 2.1 da Angelo Foglio, i paragrafi 2.2, 2.3 e il capitolo 3 da Gianluca Nardone; il paragrafo 2.4 da Valentina Ghetti. Le fotografie sono state gentilmente fornite dalla Fondazione Housing Sociale (foto di: Loredana Celano, Daniele Favazzani, Davide Fiorica, Andrea Mascarino, Riccardo Ronchi); le foto che illustrano i casi sono state reperite nelle pagine web relative ai progetti e quelle di mYPad, dal giornale Guardian.

unità immobiliari per complessivi 3.286 posti letto. La media dei contributi erogati per progetto è pari a circa €210.000, con tre tipologie di beneficiari prevalenti: per un quarto, cooperative sociali di tipo A; per il 20% fondazioni; per il 18,5% associazioni riconosciute. Significativamente, nella maggioranza dei casi (43%), il contributo della Fondazione ha permesso di avviare un servizio che mancava nel territorio di riferimento. Inoltre, tale contributo ha spesso (30% dei casi) consentito al beneficiario di intraprendere un'attività diversa rispetto a quella abitualmente svolta. Con riferimento alla sostenibilità nel tempo, in quasi tutti i casi (121 su 135), il progetto che ha ricevuto il contributo è tuttora attivo, per un patrimonio immobiliare pari a 734 unità. Inoltre, va evidenziato che, dopo il contributo, circa il 70% dei beneficiari ha avviato nuovi progetti di abitare sociale temporaneo in altri contesti. Oltre un terzo dei progetti è localizzato in provincia di Milano. Per circa la metà delle unità immobiliari censite, il titolo di godimento da parte del soggetto beneficiario è la proprietà, mentre solo nel 20% dei casi è il comodato gratuito. La regolazione del rapporto contrattuale con l'ospite è invece variabile, in dipendenza del tipo di servizio offerto: nei casi in cui l'offerta dell'alloggio fa parte di un più complessivo progetto d'inclusione, il rapporto tende a basarsi su contratti di ospitalità o sulla semplice sottoscrizione di regolamenti interni; nel caso in cui, invece, i servizi di accompagnamento sono più leggeri, prevalgono i contratti di locazione e di comodato.

In linea generale, l'*housing* sociale temporaneo si rivolge a situazioni di bisogno socio-economico, familiare (anche di tipo mononucleare, come ad esempio donne sole con figli) o individuale. Nella maggior parte dei casi, gli alloggi sono stati destinati a situazioni caratterizzate da un livello di fragilità medio-alta. Oltre un alloggio su tre è stato destinato a situazioni a elevata fragilità, casi nei quali alle difficoltà economiche si aggiungono ulteriori condizioni di svantaggio, come la non autosufficienza (totale o parziale, ad esempio anziani fragili o disabili) o consistenti rischi di esclusione e marginalità (come ad esempio, nel caso delle persone in uscita da percorsi di tutela, detenzione o dipendenza). Rispetto al carattere di temporaneità dei progetti mappati, va notato che, in più della metà dei casi, il periodo di permanenza media dell'ospite all'interno della struttura è stato superiore a 2 anni. Ciò sembra dipendere dai tempi lunghi tradizionalmente necessari ai soggetti deboli per uscire da situazioni abitative temporanee, per ragioni sia soggettive (difficoltà a risolvere o gestire le proprie fragilità) che oggettive (scarsità di soluzioni per l'uscita dal servizio di accoglienza temporaneo, come case a canone accessibile, situazioni di *co-housing* di lungo periodo...).

Nel corso delle diverse edizioni, il campo d'intervento del bando si è sempre più orientato verso esperienze di *housing* a carattere spiccatamente sociale, limitando le proposte di generica ospitalità temporanea ed escludendo quelle volte a offrire alloggi in locazione anche se a condizioni vantaggiose. L'offerta di *housing* temporaneo si è così caratterizzata come parte di un più ampio progetto di reinserimento e come dispositivo rilevante per promuovere percorsi evolutivi nelle persone e generare nuova autonomia abitativa e lavorativa. Tuttavia, la funzione d'integrazione che il contributo fornito dal bando riesce a svolgere, non vale solo per il destinatario del progetto abitativo. Vale anche, in modo significativo, per altri attori. Per gli enti beneficiari, in primo luogo: nei casi più maturi, esso è servito a irrobustire e qualificare il profilo del soggetto gestore, che è riuscito a inserire l'*housing* nella propria strategia d'intervento. Ma anche per gli enti locali e i servizi invianti, che hanno potuto inserire l'*housing* temporaneo all'interno del sistema delle politiche socio-assistenziali del territorio e riqualificare la propria spesa sociale, secondo un orientamento che tende a premiare l'acquisizione di autonomia e ridurre i sussidi economici "a fondo perduto".


**1**

## 1. LE CARATTERISTICHE DEI PROGETTI FINANZIATI

Il capitolo presenta in forma aggregata le principali caratteristiche dei progetti finanziati dalle edizioni comprese tra il 2000 e il 2013 del bando oggi denominato “*Housing sociale per persone fragili*”, come emergono dalla mappatura e dalle informazioni raccolte nell’indagine svolta tra maggio e agosto del 2014 sui progetti terminati e rendicontati a saldo entro il 31 marzo 2014. Le informazioni raccolte riguardano 135 dei 136 progetti finanziati e a questo universo si riferiscono i dati e le considerazioni dei paragrafi che seguono.

Prima di entrare nel merito delle caratteristiche proprie dei progetti oggetto dell’attività di mappatura, è utile ricordare, che il bando è tuttora attivo e rappresenta un’importante ambito di intervento della Fondazione: complessivamente sono stati finanziati oltre 233 progetti e i contributi erogati ammontano a oltre €44 milioni<sup>2</sup>. Va sottolineato inoltre che questa linea di finanziamento rappresenta solo una parte dei contributi complessivamente erogati dalla Fondazione a sostegno dell’attivazione di servizi residenziali per persone in difficoltà socio-abitativa. Nel tempo, infatti, si sono succeduti strumenti diversi tra i quali si ricordano i bandi rivolti a persone anziane, alla tutela dell’infanzia e quello specificatamente rivolto a sostenere i disabili e le loro famiglie nella costruzione di prospettive di vita autonoma. Complessivamente, questi interventi hanno finanziato oltre 350 progetti per un totale di € 71.000.000 di contributi erogati. A questo panorama di attività – ampio e diversificato – si affianca, infine, l’impegno che dal 2005 la Fondazione profonde anche attraverso i propri investimenti patrimoniali<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Dato aggiornato al 31 dicembre 2014.

<sup>3</sup> La Fondazione ha negli anni confermato la propria posizione d’investitore di lungo termine nello sviluppo e consolidamento del mercato dei fondi di *housing sociale*. In particolare, alla fine di marzo 2015 la Fondazione aveva impegnato: • € 30 milioni (13,5 versati) nel Fondo Federale Immobiliare Lombardia-comparto 1, gestito da Investire Immobiliare SGR SpA (ex Polaris RE). Il Comparto UNO, avviato nel 2007, ha un patrimonio immobiliare costituito da dieci iniziative di *housing sociale*, di cui quattro in corso di completamento per complessivi 1.047 appartamenti; • €6 milioni (5,4 versati) nel Fondo Federale Immobiliare Lombardia (comparto 2) gestito da Investire Immobiliare SGR SpA(ex Polaris RE). Il Comparto DUE è stato avviato nel 2012, ed è specializzato nella realizzazione e acquisizione di unità da destinare a edilizia universitaria; • €17,5 milioni nel Fondo Immobiliare Cà Granda gestito da Investire Immobiliare SGR SpA. Al Fondo sono state conferite 1.300 unità immobiliari di proprietà della Fondazione Policlinico, principalmente ubicate a Milano: il *Business Plan* prevede che il Fondo cederà sul mercato circa il 50% del suo portafoglio immobiliare entro 5/7 anni dall’avvio dell’operatività e valorizzerà la parte rimanente

### 1.1 Il quadro generale

Nell'arco di tempo preso in considerazione dall'attività di mappatura, la Fondazione ha erogato contributi per un ammontare complessivo pari a €28.494.376, corrispondente a un finanziamento di €211.069 per progetto. Sebbene il bando sia rimasto attivo ininterrottamente, con delibere annuali per tutto il periodo con la medesima finalità generale di *diffondere e rafforzare interventi di housing sociale a favore di soggetti deboli*, il testo è stato rivisto varie volte (nel 2001, 2005, 2009, 2010 e 2013) in ragione delle tipologie di destinatari e rilevanza della condizione di temporaneità che s'intendevano privilegiare. Le prime annualità del bando, infatti, non esplicitavano la prerogativa della temporaneità<sup>4</sup>. Nel tempo si è, inoltre, ampliato e diversificato il ventaglio dei destinatari e delle tipologie di offerta finanziabili, in risposta all'evoluzione dei bisogni abitativi delle categorie più fragili e all'opportunità di superare la 'frammentazione' per *target* e per bando, contemplando per esempio anche il fenomeno della migrazione sanitaria e dando spazio alle progettualità che prima pervenivano sul bando "Dopo di noi-durante noi" chiuso nel 2009. Di conseguenza i criteri di ammissibilità e di valutazione sono andati modificandosi, con l'obiettivo di premiare interventi in grado di rispondere a tre diverse "domande sociali": autonomia e inclusione sociale, avvicinamento alla residenzialità e ricettività temporanea. Osservando l'evoluzione del bando, più nello specifico è possibile, e utile in fase di analisi dei risultati, identificare almeno tre diverse fasi.

La prima riguarda le annualità comprese tra il 2000 e il 2005, con le quali sono stati finanziati 72 progetti e che ha avuto, a tutti gli effetti, carattere esplorativo su un tema nuovo per la Fondazione. In questo senso è utile, infatti, ricordare che la prima edizione del 2000, non si configura come un vero bando ma piuttosto come un programma d'intervento. Solo nelle edizioni del 2001-2003-2004<sup>5</sup>, compare infatti la forma del bando con scadenza, volta a erogare contributi per progetti e interventi di *housing* in un'accezione ampia.

Una seconda fase include le edizioni comprese tra il 2006 e il 2010, con un totale di 52 progetti. Proprio a partire dal 2005 – con la redazione di un nuovo piano d'azione – viene istituita la forma del 'bando senza scadenza', cambiamento che ha comportato per quell'anno un minore numero di domande. La nuova versione del bando è molto più mirata a favorire progetti di *housing* sociale temporaneo. A ciò, si accompagnano diverse migliorie rispetto ai criteri di selezione e un ampliamento e diversificazione del ventaglio dei possibili destinatari. Nel 2008 è inoltre introdotto il questionario Ren. De.Re. (Rendicontazione delle realizzazioni), quale strumento di conoscenza puntuale di quanto realizzato da ciascun progetto in occasione della richiesta di saldo.

---

in chiave di *housing* sociale. Al momento sono stati raccolti complessivi €311 milioni; • €10 milioni nel comparto C del Fondo *Social & Human Purpose* gestito da REAM SGR. Avviato nel 2010 il Fondo si prefigge di sviluppare un ampliamento dell'attuale *campus* universitario IULM; • impegno all'acquisto a termine da ALER di quote del Comparto Uno per €16,5 milioni all'interno del Progetto Abit@giovani.

- 4 Al sempre più elevato bisogno di alloggi in locazione permanente a costi calmierati, per quelle persone che non riescono ad accedere né al libero mercato né all'edilizia sovvenzionata, si è cercato di dare risposta con gli investimenti patrimoniali nei fondi etici di *housing* sociale, non più con contributi a fondo perduto tramite il bando.
- 5 L'edizione del 2002 non si è in realtà configurata come un bando a sé, ma ha scelto esplicitamente di sostenere e potenziare alcuni progetti meritori già beneficiari di contributi nelle annualità precedenti.





Nel 2010, in coincidenza con la stesura di un nuovo piano di azione, si apre la terza fase di vita del bando. Dal 2011 il testo del bando subisce ulteriori modifiche e migliorie nella direzione di un aumento delle tipologie di destinatari e la possibilità di interventi mirati al sostegno della ricettività temporanea senza accompagnamento. In questa terza fase, tuttora aperta (il bando è in vigore), molti dei progetti finanziati sono in corso di realizzazione e altri ne arriveranno; per questo motivo, risultano mappati solo 11 progetti<sup>6</sup>.

La figura 1.1 illustra il quadro complessivo del campo d'indagine: numero di progetti finanziati e ammontare dei contributi deliberati tra il 2000 e il 2014. La figura 1.2 fornisce invece una rappresentazione della copertura dell'indagine, evidenziando numero di progetti mappati e finanziati. Il differenziale nel periodo precedente al 2004 si deve soprattutto all'accorpamento dei progetti che hanno ricevuto più di un contributo<sup>7</sup>. La rilevazione è sostanzialmente censuaria (copre tutti i progetti finanziati) fino al 2009; successivamente la forbice tra progetti finanziati e mappati si allarga sempre più in ragione della crescita del numero dei progetti ancora in corso<sup>8</sup>. Per quanto riguarda il numero dei progetti finanziati, dopo il picco del 2001 (26 progetti) si è assistito a un periodo di sostanziale stabilità del numero dei progetti finanziati (in media una decina includendo le annualità 2002 e 2005) fino al 2009. Successivamente il numero di progetti ha ripreso a crescere fino al nuovo massimo del 2013 (37).

Concentrandoci sui soli progetti mappati, è interessante notare la loro ripartizione nelle province del territorio di riferimento della Fondazione (figura 1.3).

In termini assoluti è la provincia di Milano (con una popolazione di circa 3 milioni di abitanti) quella dove si concentra la maggior parte delle iniziative mappate, con il 35% dei progetti. La prevalenza di questa provincia in valore assoluto è costante nel tempo, ma cala costantemente tra il 2000 e il 2006 per stabilizzarsi negli anni successivi. Non sorprende notare che nel capoluogo (dove vivono circa 1,3 milioni di persone) si concentra il maggior numero d'interventi (71,6%).

La seconda provincia per numerosità di progetti mappati è Bergamo (con una popolazione di circa 1,1 milioni di abitanti, di cui 120 mila nel capoluogo), dove si concentra il 13% dei progetti realizzati. Diversamente da quanto avviene nel caso milanese, nel territorio bergamasco prevalgono gli interventi localizzati al di fuori del comune capoluogo (61,1%). Questo dato appare in parte spiegabile per la presenza di alcuni soggetti ed enti 'pionieri' rispetto a questo tema che, specialmente nella prima metà del periodo preso in considerazione (2000-2006), hanno ottenuto diversi contributi<sup>9</sup>.

Diverso invece il caso della provincia di Brescia (che ha una popolazione leggermente più numerosa di quella di Bergamo, circa 1,2 milioni di abitanti di cui circa 200 mila nel capoluogo), terza per concentrazione di progetti (12% del totale), ma con iniziative finanziate solo a partire dal 2003. La diffusione sul territorio vede una sostanziale

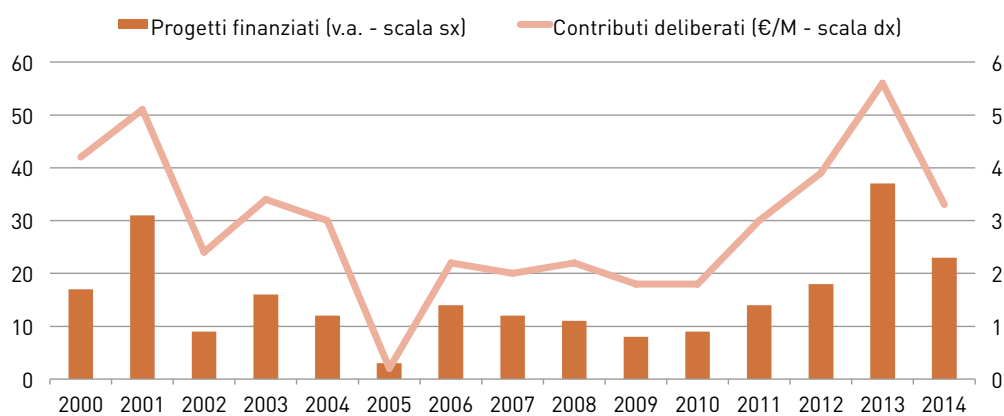
6 Un'ultima modifica al testo del bando è stata effettuata nel 2014; essa amplia ulteriormente le tipologie di unità di offerta, in particolar modo aggiunge uno specifico *target* rivolto ai bisogni della popolazione anziana.

7 Per approfondimenti si rimanda agli esiti della rilevazione sul campo in appendice (A.1.3).

8 Il grado di rappresentatività dell'indagine non cambia se si calcola sull'ammontare dei contributi erogati al posto che sul numero dei progetti.

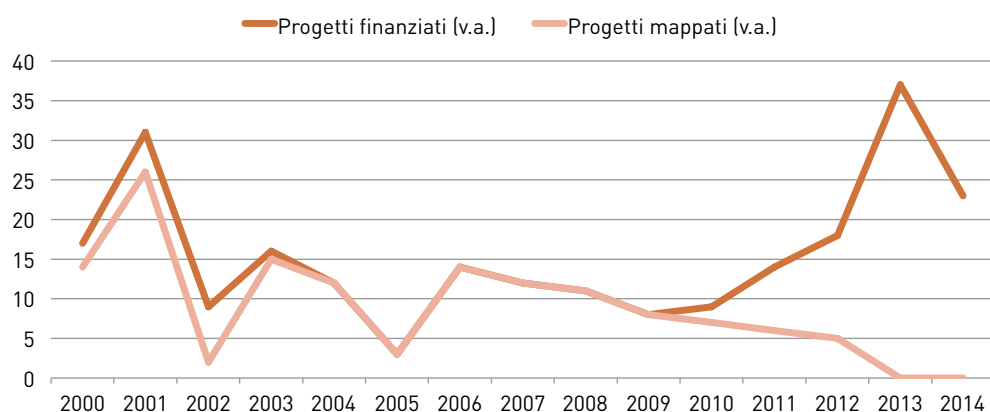
9 Il riferimento è principalmente a Fondazione Casa Amica.

Figura 1.1 - Progetti e contributi del bando per anno di richiesta del contributo (2000 - 2014)



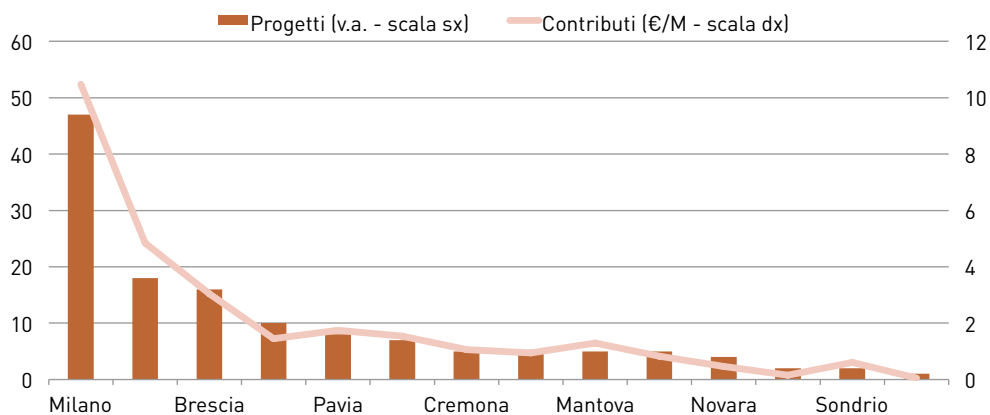
Fonte: Archivio i-grant, Fondazione Cariplo, 2014

Figura 1.2 - Rappresentatività dei progetti mappati



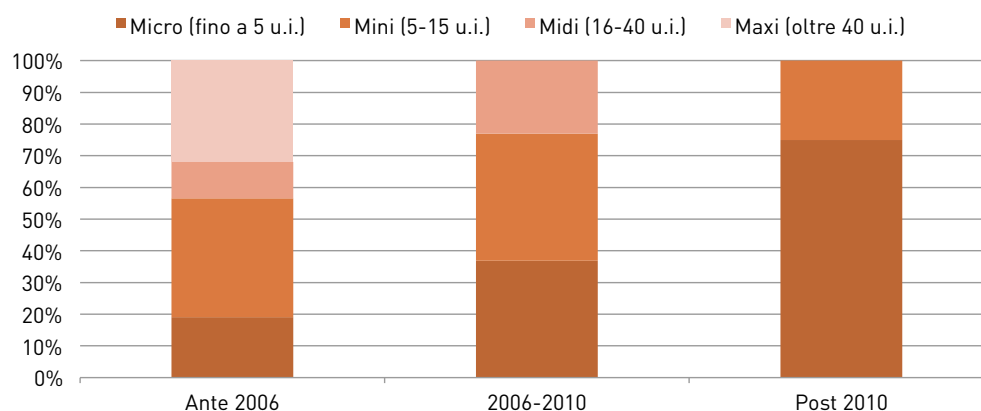
Fonte: Archivio i-grant, Fondazione Cariplo, 2014

Figura 1.3 - Localizzazione dei progetti mappati



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Figura 1.4 - Taglia dei progetti finanziati per "fase" del bando



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

omogeneità tra interventi localizzati nel solo capoluogo (43,8%)<sup>10</sup> e nel resto della provincia (50%).

Complessivamente, i 135 progetti finanziati nel territorio di riferimento della Fondazione mobilitano un patrimonio complessivo di 836 unità immobiliari che sono state realizzate per il 67% dei casi nel primo periodo di vita del bando, nel 30% nel periodo compreso tra il 2006 e il 2010 e solo nel 3% dei casi nell'ultima fase. Oltre che per i già ricordati motivi di anzianità dei progetti (quelli finanziati negli ultimi anni sono ancora in corso) il dato è spiegabile osservando la figura 1.4, nella quale risulta evidente come nella prima fase del bando risultino finanziati progetti molto grandi, molti dei quali relativi a oltre 40 unità immobiliari, condizione che non si è più ripetuta negli ultimi anni (l'analisi territoriale mostra che i progetti più grandi sono tutti localizzati nella provincia di Milano).

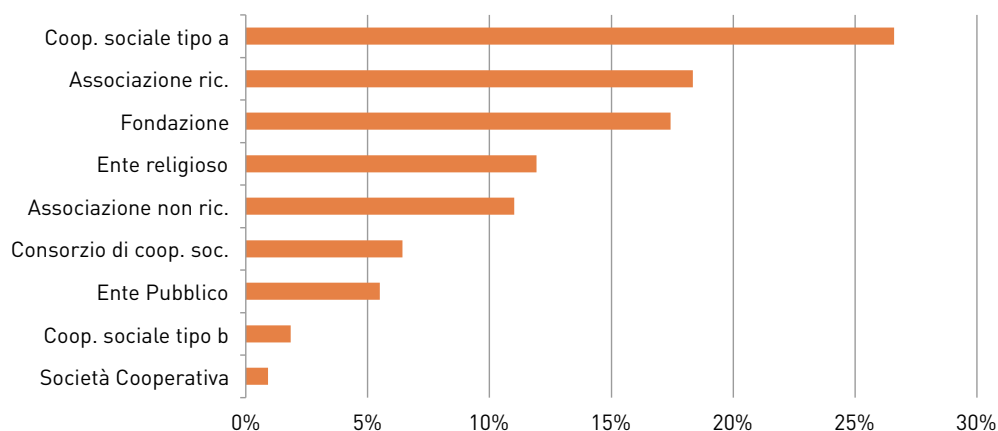
Un dato interessante emerso dall'indagine riguarda la continuità dei progetti di *housing* sociale che hanno ottenuto il contributo della Fondazione anche dopo la fine del suo sostegno: complessivamente, le attività di *housing* continuano in 121 (89,6%) dei 135 progetti mappati e in 119 (88,1%) di questi casi le attività continuano anche con lo stesso gestore<sup>11</sup>. Complessivamente i servizi di *housing* sociale temporaneo sono ancora attivi in 734 differenti unità immobiliari delle 836 coinvolte nei progetti mappati<sup>12</sup>. L'elevata continuità progettuale dipende probabilmente in larga misura dal titolo di disponibilità delle unità immobiliari a disposizione degli enti gestori. La proprietà è, infatti, la forma più diffusa (circa 50% dei casi), seguita dal comodato gratuito (circa 20% dei casi): ciò assicura agli enti la disponibilità del patrimonio immobiliare, li rende meno dipendenti dal fluttuare delle condizioni del mercato e dai costi che la locazione comporta, garantendo un grado di flessibilità maggiore e, di fatto, liberando risorse per la gestione del servizio di accompagnamento.

10 Si tratta di proposte prevalentemente presentate e realizzate da un unico soggetto, il Consorzio Immobiliare Sociale Bresciano.

11 Si considerano attivi i progetti che gestiscono con finalità di *housing* sociale almeno un'unità immobiliare.

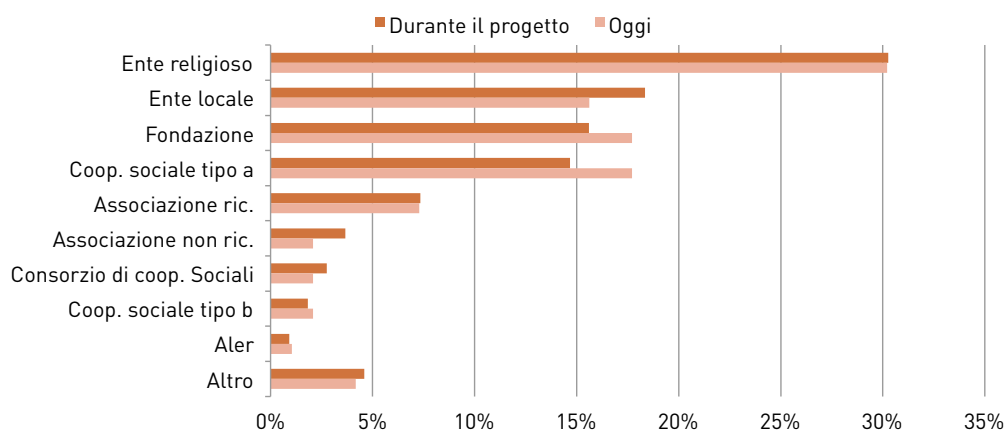
12 Di queste, nove unità immobiliari sono state oggetto di due contributi successivi su progetti differenti.

Figura 1.5 - Forma giuridica degli enti beneficiari



Fonte: Indagine IRS - Kcity, 2014

Figura 1.6 - Forma giuridica del proprietario



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Solo 14 dei 135 progetti complessivamente finanziati dalla Fondazione non risultano invece più attivi, per complessive 78 unità immobiliari. La metà di esse è ora destinata ad altro uso, mentre per l'altra metà non è stato possibile risalire all'esatta destinazione d'uso perché l'informazione non è nota ai referenti dei progetti originari. La perdita della disponibilità delle unità immobiliari da parte dei soggetti gestori è quasi sempre (86%) da ricondurre alla rescissione o al mancato rinnovo del contratto di locazione o del comodato d'uso, spesso a causa del fatto che l'organizzazione non è stata più in grado di sostenere economicamente il servizio<sup>13</sup>. Nel restante 14% dei casi la disponibilità è venuta a mancare in conseguenza della vendita dell'unità immobiliare da parte del proprietario<sup>14</sup>. E' comunque interessante, notare come l'esperienza nell'ambito dell'*housing* sociale da parte degli enti beneficiari tenda a proseguire e non si limiti ai progetti finanziati dalla Fondazione, dato che circa il 70% di essi ha avviato nuove iniziative nel settore.

<sup>13</sup> Per un approfondimento sul tema si rimanda al capitolo 2.

<sup>14</sup> Nella maggior parte dei casi il progetto prevedeva l'avvio di un servizio residenziale e non interventi di ristrutturazione (si veda oltre paragrafo 1.3).

## 1.2 Gli enti coinvolti nei progetti

L'indagine sul campo ha permesso di raccogliere una serie d'informazioni e di dati anche sui soggetti destinatari del contributo. Gli enti finanziati con i bandi sull'abitare sociale temporaneo nel periodo compreso tra il 2000 e il 2013 sono 109 e appartengono a forme giuridiche diverse, anche se si osserva una prevalenza di tre tipologie che si attestano su quote non molto dissimili tra loro: nel 26,6% dei casi sono cooperative sociali di tipo a, nel 18,3% sono associazioni riconosciute e nel 17,4% fondazioni (figura 1.5).

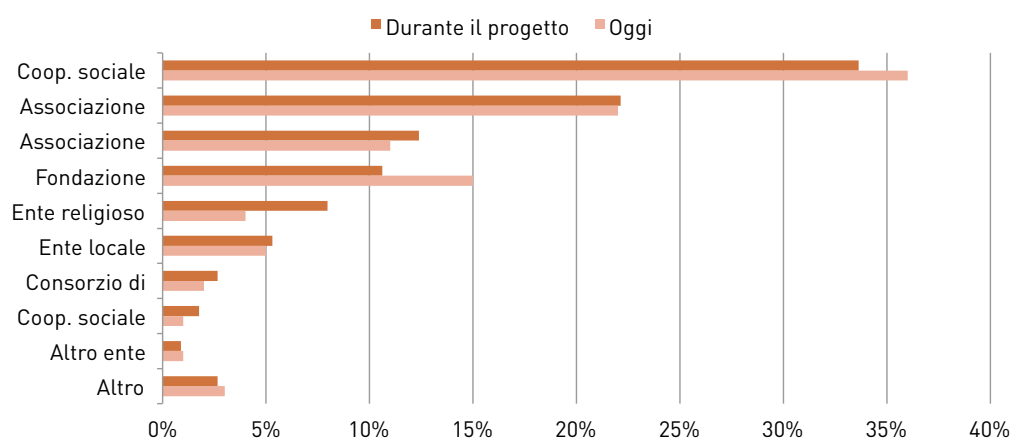
L'insieme degli enti beneficiari della Fondazione rappresenta quasi l'intero universo dei soggetti attualmente attivi sul tema dell'abitare sociale temporaneo in Lombardia. Inoltre, il 69,4% di essi gestisce, oltre alle iniziative finanziate dal contributo del bando, altre iniziative di *housing* sociale. Un altro interessante aspetto da considerare è il significato del progetto finanziato dalla Fondazione rispetto alle attività consuete dei beneficiari. Nel 24% dei casi, il progetto ha consentito l'avvio di un servizio non presente sul territorio, ma connesso ad attività già svolte, nel 19% l'avvio di un servizio non presente sul territorio e diverso rispetto alle attività svolte fino a quel momento dall'ente e nel 20% il miglioramento qualitativo di un servizio già avviato. Nel 4% dei casi invece il contributo ha permesso l'avvio di un servizio diverso rispetto alle attività svolte fino a quel momento, ma già presente sul territorio, nel 7% dei casi l'avvio di un servizio connesso ad attività già svolte e già presente sul territorio e infine, nel 26% dei casi, il potenziamento quantitativo (numero di alloggi) di un servizio già avviato dallo stesso ente.

La figura 1.6 mostra la distribuzione per forma giuridica degli enti proprietari degli immobili inseriti nei progetti mappati (109 durante il progetto, 96 al momento della rilevazione).<sup>15</sup> Il quadro che emerge è molto differente rispetto a quello di beneficiari (visto poc'anzi) e gestori (che vedremo più avanti). Com'era prevedibile, dati gli obiettivi strategici del bando, i soggetti principali sono enti che tradizionalmente dispongono di ingenti proprietà immobiliari, su tutti: gli enti religiosi (che rappresentavano il 30,3% degli attori al momento del progetto), gli enti locali (18,3%), le fondazioni (15,6%) e le cooperative sociali di tipo a (14,7%); come vedremo più avanti il quadro si modifica notevolmente se il calcolo viene fatto sulla base delle unità immobiliari effettivamente mobilitate nei progetti. Mettendo a confronto le quote dei vari soggetti durante e dopo il progetto, si nota un calo degli enti locali e una crescita di fondazioni e cooperative sociali di tipo a.

L'insieme dei soggetti gestori, responsabili della conduzione delle unità immobiliari ammonta invece a 113 enti, la cui ripartizione per forma giuridica è mostrata nella figura 1.7. Al momento del finanziamento le tipologie giuridiche prevalenti erano nell'ordine: cooperative sociali di tipo a (33,6%), associazioni riconosciute (22,1%) associazioni non riconosciute (12,4%) e fondazioni (10,6%). Se invece si prende in considerazione il momento della rilevazione (estate 2014), il numero dei gestori scende a 100 e si modifica anche il loro peso relativo: in particolare la quota delle fondazioni supera le associazioni non riconosciute raggiungendo una quota del 15% sul totale dei

<sup>15</sup> Come vedremo più avanti, tra i proprietari si trovano anche alcune persone fisiche che hanno apportato un patrimonio di 46 unità immobiliari durante il progetto scese a 15 al momento della rilevazione.

Figura 1.7 - Forma giuridica del gestore



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Tabella 1.1 - Concentrazione unità immobiliari per forma giuridica di enti proprietari e gestori

Forma giuridica	U.I. possedute (media per ente)		U.I. gestite (media per ente)	
	Durante il progetto	Oggi	Durante il progetto	Oggi
Associazione riconosciuta	3,1	4,1	4,8	4,5
Associazione non riconosciuta	2,3	1,0	3,6	3,4
Fondazione	14,8	14,0	18,0	15,2
Coop. sociale tipo a	3,8	3,4	7,1	5,1
Coop. sociale tipo b	2,0	2,0	4,0	2,0
Consorzio di coop. Sociali	15,0	20,5	14,0	18,5
Ente religioso	4,0	4,1	5,4	3,8
Ente locale	2,7	2,8	5,0	5,2
Altro ente pubblico	191,0	163,0	1,0	1,0
Altro	3,2	2,8	16,7	31,3
Totale	7,2	7,4	7,4	7,2

Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

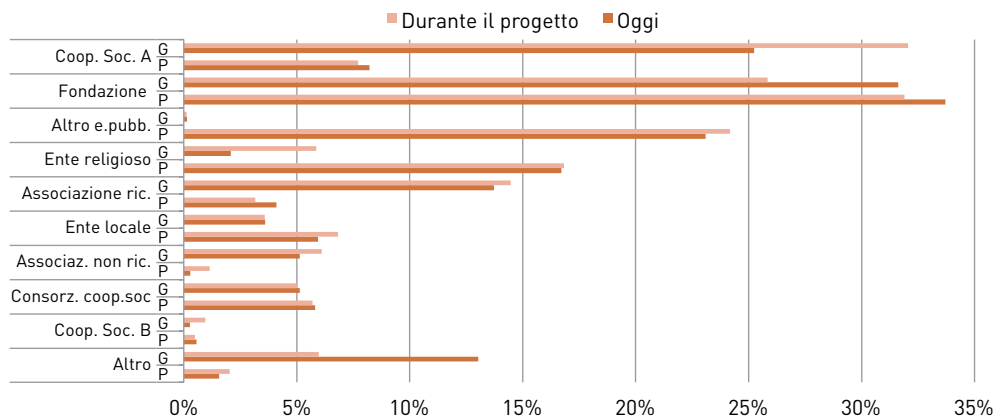
gestori. La variazione relativamente più consistente è però quella degli enti religiosi, la cui quota si dimezza dopo il progetto (dall'8% al 4%).<sup>16</sup>

Se al posto del numero assoluto dei soggetti gestori si prende in considerazione la consistenza del patrimonio immobiliare, il peso relativo di proprietari e gestori si modifica sostanzialmente, in ragione della differente dotazione patrimoniale e dei diversi ruoli e caratteristiche operative delle varie tipologie di soggetti. La tabella 1.1

<sup>16</sup> Va rilevato che le modifiche della forma giuridica si devono principalmente a cambi che hanno interessato il medesimo soggetto gestore: ad esempio la Fondazione Somaschi e la Fondazione Casa Amica erano rispettivamente un ente religioso e un'associazione riconosciuta al momento dell'assegnazione del contributo.



Figura 1.8 - Ripartizione di gestori e proprietari (% u.i.)



Fonte: Indagine IRS - Kcity, 2014

restituisce la situazione durante e dopo il progetto mostrando, non solo l'importanza dell'Aler, unico "altro ente pubblico" tra i proprietari ma anche quella di fondazioni e consorzi di cooperative sociali tra i proprietari e tra i gestori.

La conseguenza di tali sostanziali differenze si riflettono sul quadro complessivo del rilievo dei vari soggetti coinvolti nei progetti misurata in base al numero di unità immobiliari illustrato nella figura 1.8. Durante il progetto, sul versante delle proprietà, spicca il rilievo di fondazioni (31,9%), dell'Aler (24,2%) e degli enti religiosi (16,8%); nella gestione, giocano invece un ruolo predominante le cooperative sociali di tipo a (32,1%) le fondazioni (25,8%) e le associazioni riconosciute (14,5%). Il quadro non cambia sostanzialmente se si prende in considerazione il periodo post progettuale: il peso delle fondazioni aumenta sia tra i proprietari sia tra i gestori, mentre tra i gestori diminuisce quello delle cooperative sociali di tipo a.<sup>17</sup>

La tabella 1.2 fornisce alcune importanti informazioni a livello territoriale. In primo luogo, la prima colonna mostra la distribuzione delle unità immobiliari al momento del progetto (836) e oggi (734). La situazione non è ovviamente molto dissimile da quella osservata considerando la distribuzione dei progetti finanziati. La parte più consistente delle unità immobiliari è, infatti, localizzata nella provincia di Milano (393, pari al 47% del totale), seguita dalle province di Bergamo (17%) e Brescia (9%). Anche la distribuzione dei posti letto è simile a quella delle unità immobiliari e dei progetti, e vede nella provincia di Milano la presenza del 47% dei posti letto disponibili (1.569), 15% nella provincia di Bergamo (508 posti letto) e 9% nella provincia di Brescia (306 posti letto).

Al momento della rilevazione le unità immobiliari ancora destinate a funzioni di *housing* sociale temporaneo sono diminuite dell'11% rendendo la ripartizione leggermente più omogenea, visto che le riduzioni più consistenti riguardano proprio le due

17 Tra i proprietari calano sensibilmente anche le persone fisiche (non riportate nel grafico) che scendono da 46 a 15 unità immobiliari dal periodo progettuale a quello attuale.

## LE CARATTERISTICHE DEI PROGETTI FINANZIATI

Tabella 1.2 a - Concentrazione delle unità immobiliari tra gli enti proprietari e gli enti gestori per provincia (durante il progetto)

Provincia	Totale		Principale ente proprietario		Principale ente gestore			
	u.i.	Proprietari	Denominazione	v.a.	Denominazione	v.a.	u.i.	%
Bergamo	140	17	Fondazione Casa Amica	78	Fondazione Casa Amica	79	56,4	
Brescia	78	17	Immobiliare Sociale Bresciana	28	Immobiliare Sociale Bresciana	24	30,8	
Como	26	8	Parrocchia SS. Annunciata	5	Cooperativa Sociale Il Mosaico	11	42,3	
Cremona	30	6	Parrocchia Santa Agata	11	Parrocchia Santa Agata	11	36,7	
Lecco	30	7	Cooperativa Sociale L'Arcobaleno	10	Cooperativa Sociale L'Arcobaleno	14	46,7	
Lodi	10	2	Parrocchia di Caviaga	6	Associazione Progetto Insieme	6	60,0	
Mantova	20	5	Cooperativa Sociale Tante Tinte	9	Cooperativa Sociale Tante Tinte	9	45,0	
Milano	393	29	Aler	178	Fondazione Attilio e Teresa Cassoni	78	19,8	
Monza Brianza	37	5	Fondazione Oasi San Gerardo di Monza	29	Cooperativa Sociale La Meridiana	30	81,1	
Novara	8	3	Opera Diocesana Maria Assunta	4	Ass.Liberazione e Speranza Onlus	4	50,0	
Pavia	32	6	Aler	12	Caritas Diocesana di Vigevano Onlus	13	40,6	
Sondrio	4	2	Congregazione Opera Don Gua- nella	3	Cooperativa Sociale Nisida	3	75,0	
Varese	25	6	Parrocchia S. Margherita Vergine e M.	6	Fondazione San Carlo Onlus	6	24,0	
Verbania (VCO)	3	1	Comune di Verbania	3	Comune di Verbania	3	100,0	
Totale	836	109	Aler	191	Fondazione Casa Amica	79	22,8	9,4



Tabella 1.2 b - Concentrazione delle unità immobiliari tra gli enti proprietari e gli enti gestori per provincia (oggi)

Provincia	Totale		Principale ente proprietario		Principale ente gestore	
	u.i.	Proprietari	Denominazione	U. i. v.a.	Denominazione	U. i. v.a.
		Gestori		%		%
Bergamo	118	15	Fondazione Casa Amica	66	Fondazione Casa Amica	66
Brescia	69	15	Immobiliare Sociale Bresciana	27	Immobiliare Sociale Bresciana	22
Como	19	7	Parrocchia SS. Annunciata	5	Fondazione Somaschi Onlus	6
Cremona	30	6	Parrocchia Santa Agata	11	Parrocchia Santa Agata	11
Lecco	28	6	Parrocchia Santo Stefano di Osnago	9	Cooperativa Sociale L'Arcobaleno	10
Lodi	5	1	Parrocchia di Caviaga	5	Associazione Progetto Insieme	5
Mantova	20	4	Cooperativa Sociale Tante Tinte	9	Cooperativa Sociale Tante Tinte	8
Milano	351	24	Aler	151	Fondazione Attilio e Teresa Cassoni	78
Monza Brianza	35	6	Fondazione Oasi San Gerardo di Monza	29	Cooperativa Sociale La Meridiana	30
Novara	6	3	Opera Diocesana Maria Assunta	4	Ass. Liberazione e Speranza Onlus	4
Pavia	32	6	Aler	11	Fondazione Caritas di Vigevano	12
Sondrio	4	2	Congregazione Opera Don Guarnella	3	Cooperativa Sociale Nisida	3
Varese	23	6	Parrocchia S. Margherita Vergine e M.	5	Cooperativa Sociale Intrecci	5
Verbania (VCO)	3	1	Comune di Verbania	3	Comune di Verbania	3
Totale	743	96	Aler	163	Fondazione Attilio e Teresa Cassoni	78
				21,9		10,5

Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

province principali: la quota di Milano scende infatti al 42% e quella di Bergamo al 14,1%.

Le altre colonne della stessa tabella approfondiscono ulteriormente il quadro territoriale con riferimento alla concentrazione delle unità immobiliari sull'ente più rappresentativo – sia dal punto di vista della proprietà (tabella a) sia della gestione (tabella b) – e i principali attori a livello territoriale, durante il progetto e al momento della rilevazione sul campo. I dati di concentrazione sono abbastanza omogenei sui territori sia nel caso della proprietà sia della gestione. I picchi di concentrazione dipendono più dallo scarso numero di unità immobiliari coinvolte che dalla presenza di enti molto rappresentativi. A questo proposito, oltre all'Aler, già ricordata, tra i proprietari emergono le fondazioni Casa Amica (a Bergamo) San Gerardo (Monza) e il consorzio di cooperative sociali Immobiliare Sociale Bresciana. Tra i gestori, oltre ancora a Casa Amica e all'immobiliare Sociale Bresciana, si notano in particolare la fondazione Cassoni (a Milano), la cooperativa sociale Meridiana (Monza e Brianza) e la Caritas di Vigevano (Pavia).

La figura 1.9 fornisce un riepilogo su base territoriale delle dimensioni medie di proprietari e gestori, misurate in termini di unità immobiliari ancora destinate a funzioni di *housing* sociale al momento della rilevazione sul campo. La situazione è piuttosto differente sul versante della proprietà e su quello della gestione: a Milano la dimensione media dei proprietari è doppia rispetto alla seconda provincia, Bergamo; nel caso della gestione invece quattro province, Monza e Brianza Bergamo, Milano e Lecco hanno dimensioni medie degli attori piuttosto simili.

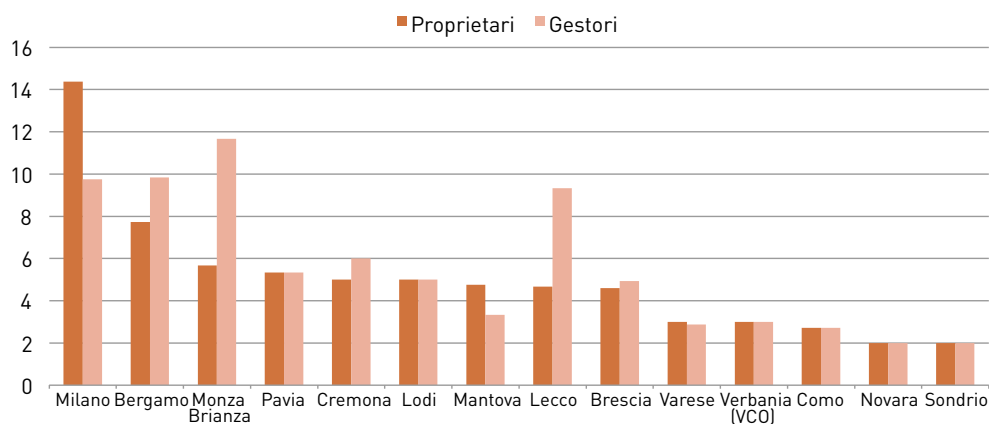
Un altro aspetto che vale la pena di evidenziare è la coincidenza della figura di proprietario e gestore del servizio nelle unità immobiliari mappate (tabella 1.3). Come si può notare, ciò si verifica in 366 casi, il 43,6% degli 836 complessivi. Oltre la metà di questi casi riguarda le fondazioni (52,7%), seguono le cooperative sociali di tipo a (16,7%) e i consorzi di cooperative sociali (11,5%). Le ultime due colonne della tabella distinguono le due casistiche possibili (numero e ripartizione per forma giuridica dei proprietari sono infatti differenti da quelle dei gestori). Quando sono proprietarie delle unità immobiliari, associazioni non riconosciute e cooperative sociali di tipo a, risultano sempre anche gestori del servizio. Quasi sempre (93,3%) ciò si verifica anche per i consorzi di cooperative sociali, che quando sono gestori risultano anche sempre proprietari. Più variegato il panorama per le fondazioni che in caso di proprietà dell'unità immobiliare la gestiscono nel 76,6% dei casi, mentre se la gestiscono ne sono anche proprietarie nell'89,4% dei casi.

### 1.3 Consistenza e caratteristiche del patrimonio immobiliare

L'attività di mappatura ha dedicato particolare attenzione alla rilevazione delle caratteristiche del patrimonio immobiliare mobilitato, in termini quantitativi e qualitativi. Nel periodo compreso tra il 2000 e il 2013, nel territorio di riferimento della Fondazione sono stati finanziati progetti che hanno reso disponibili all'utenza servizi di *housing* sociale temporaneo in 836 unità immobiliari, per un totale di 3.286 posti letto<sup>18</sup> e una superficie di 71.423 mq. Le unità immobiliari finanziate si distribuiscono in 289

<sup>18</sup> Posti letto e superficie delle unità immobiliari oggetto di due contributi successivi (vedi nota 12), sono stati conteggiati una sola volta.

Figura 1.9 - Dimensioni di enti proprietari e gestori per provincia (u.i. per ente - oggi)



Fonte: Indagine IRS - Kcity, 2014

Tabella 1.3 - Coincidenza fra proprietario e gestore per forma giuridica

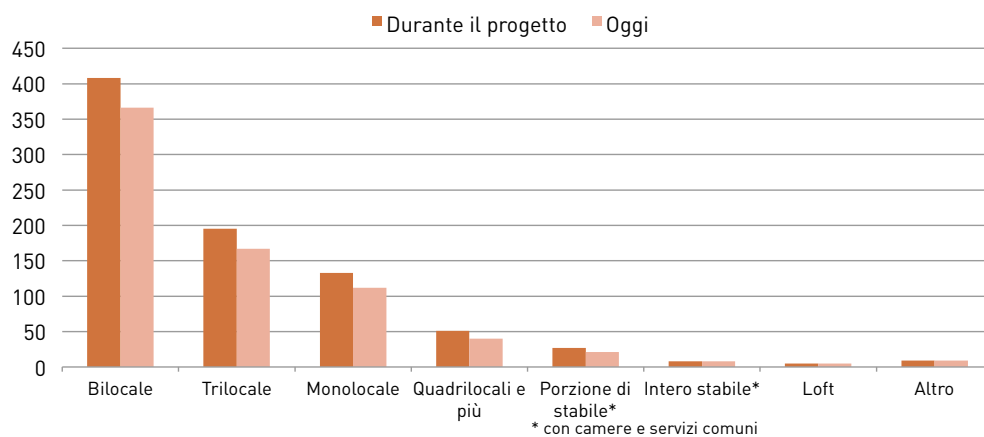
Forma giuridica	Proprietario u.i.	Gestore u.i.	Coincidenza fra proprietario e gestore		Proprietario anche gestore %	Gestore anche proprietario %
			u.i.	% di col.		
Associazione riconosciuta	25	121	18	4,9%	72,0%	14,9%
Associazione non riconosciuta	9	51	9	2,5%	100,0%	17,6%
Fondazione	252	216	193	52,7%	76,6%	89,4%
Coop. sociale tipo a	61	268	61	16,7%	100,0%	22,8%
Coop. sociale tipo b	4	8	2	0,5%	50,0%	25,0%
Consorzio di coop. sociali	45	42	42	11,5%	93,3%	100,0%
Ente religioso	133	49	30	8,2%	22,6%	61,2%
Ente locale	54	30	11	3,0%	20,4%	36,7%
Privati	46	-	-	-	-	-
Altro ente pubblico	191	1	0	0,0%	0,0%	0,0%
Altro	16	50	0	0,0%	0,0%	0,0%
Totale	836	836	366	100,0%	43,8%	43,8%

Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

stabili di cui 204 (71,6%) utilizzati parzialmente (uno o più alloggi all'interno di stabili oppure porzioni di stabili) e 85 (28,4%) interamente utilizzati per il progetto finanziato dalla Fondazione.

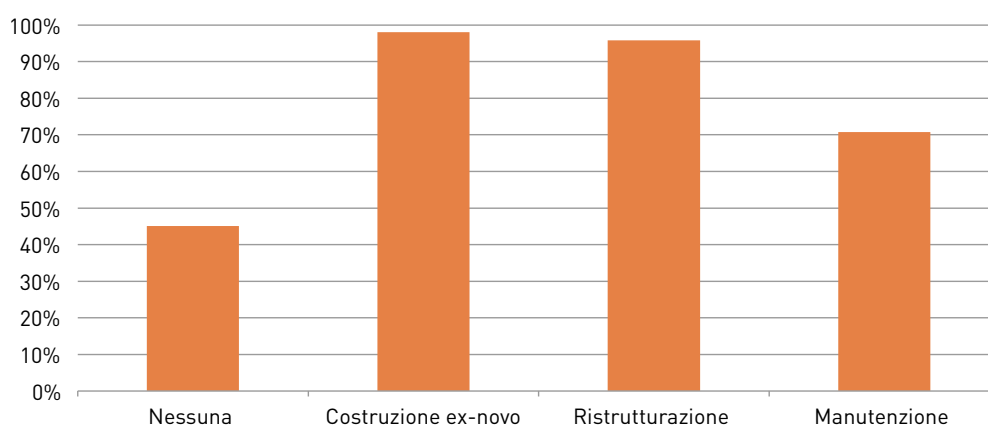
Osservando la localizzazione del patrimonio tra comuni capoluoghi e non, emergono alcune specificità provinciali: mentre nella provincia di Milano l'83% delle unità immobiliari è localizzato nel capoluogo, nella provincia di Bergamo prevalgono i comuni diversi dal capoluogo (74,3%); nella provincia di Brescia si rileva invece una sostanziale omogeneità tra capoluogo (51,3%) e altri comuni della provincia (48,7%).

Figura 1.10 - Tipologia delle unità immobiliari



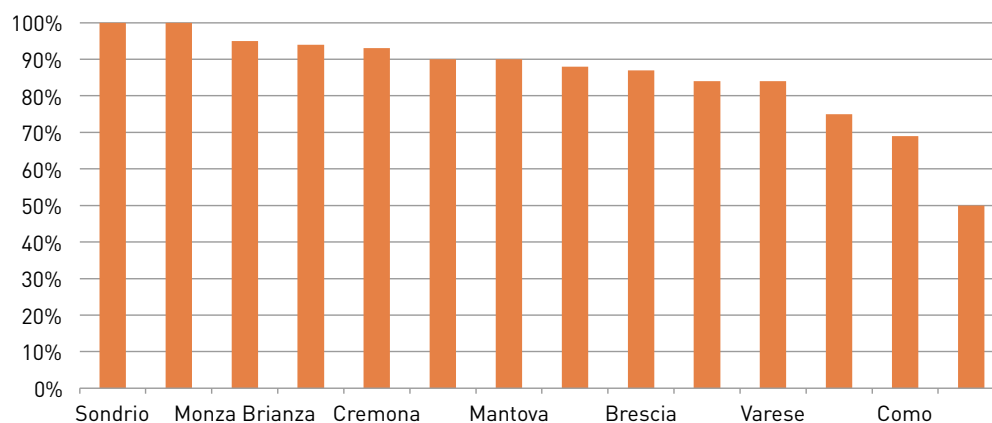
Fonte: Indagine IRS Kcity, 2014

Figura 1.11 - Persistenza del servizio housing per attività finanziata (% u.i.)



Fonte: Indagine IRS - Kcity, 2014

Figura 1.12 - Persistenza del servizio di housing per provincia (% u.i.)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

La figura 1.10 evidenzia che le principali tipologie di unità immobiliari sono gli appartamenti (408 bilocali pari al 48,8% e 195 trilocali pari al 23,3%) mentre la tipologia del pensionato è rappresentata da 35 stabili interamente o parzialmente composti da camere con servizi comuni per un totale di 536 camere.

L'attività edilizia svolta sulle unità immobiliari durante i progetti è prevalentemente la ristrutturazione (interessa il 57,7% delle unità immobiliari e il 61,3% della superficie finanziata) seguita dalla costruzione *ex-novo* (18,7% delle unità immobiliari e il 24,4% della superficie) e dalla manutenzione (15% e 8,5%). La figura 1.11 mostra che, dove si è maggiormente investito sull'attività edilizia (costruzione *ex-novo* e ristrutturazione), si è verificata una maggiore continuità nell'uso del patrimonio a fini di *housing* sociale. Il numero di unità immobiliari costruite *ex-novo* e quelle ancora attive è rimasto sostanzialmente inalterato; anche nel caso della ristrutturazione, la persistenza è solo di poco inferiore al 100%. Il cambio d'uso ha riguardato in particolare le unità immobiliari che non hanno subito alcun intervento edilizio.

La figura 1.12 mostra la persistenza dei servizi di *housing* nelle unità immobiliari complessivamente finanziate. È interessante notare come questa superi complessivamente il 70% e solo in due province – Como e Lodi – si attesti su valori inferiori. L'89% delle unità immobiliari finanziate (734<sup>19</sup> unità, pari a 64.560 mq) risulta tuttora a disposizione degli enti e utilizzato per iniziative di *housing* sociale temporaneo, per un totale di 2.938 posti letto. Non si registrano scostamenti significativi tra le unità immobiliari finanziate e quelle ancora attive sia in termini tipologici (le due attuali tipologie prevalenti continuano a essere il bilocale, 50,3%, e il trilocale, 22,9%) sia in termini di distribuzione territoriale.

Il contesto urbano prevalente entro cui si collocano le unità immobiliari ancora destinate ad *housing* sociale temporaneo coincide con la periferia delle grandi città (44%), seguita da piccolo comune (20,68%) e piccola città (15,6%)<sup>20</sup>. L'accessibilità del patrimonio con i mezzi di trasporto pubblico è comunque definita "alta" nel 44% dei casi. La tipologia edilizia più ricorrente è quella della palazzina: nel 96,3% dei casi le unità immobiliari sono localizzate all'interno di edifici in linea o a corte. Le unità immobiliari sono localizzate per il 44% all'interno di edifici moderni e per il 32% in edifici storici, dato che evidenzia un interessante, e forse inatteso, effetto dei contributi in termini di recupero del patrimonio storico. Nel 24% dei casi, infine, le unità immobiliari sono localizzate in edifici di recente costruzione. Lo stato di conservazione del patrimonio è soddisfacente: solo nel 9,7% dei casi lo stato conservativo è definito "scarso".

Dal punto di vista spaziale, si rileva una comune attenzione dei progetti a dotarsi di spazi collettivi che possano favorire la condivisione e la socialità tra gli utenti: nel 71% delle unità immobiliari sono presenti spazi destinati a servizi comuni rappresentati da giardino / cortile/ spazio giochi (presenti in 392 unità immobiliari) seguito da soggiorno / sala ricreativa (presente in 128 unità immobiliari) e sala colloqui (in 122 casi).

L'accessibilità e la fruibilità del patrimonio immobiliare da parte di persone portatrici di disabilità è piuttosto alta: nel 72,1% delle 525 unità immobiliari ancora attive per servizi di *housing* sociale temporaneo non sono infatti presenti barriere architettoni-

19 Vedi nota 18.

20 Per "piccolo comune" s'intende un comune di dimensione inferiore ai 10.000 abitanti, per "piccola città" un comune con una popolazione compresa tra i 10.000 e i 40.000 abitanti.

che. Nelle restanti 203 unità immobiliari si rileva la presenza di barriere architettoniche che impediscono l'accesso agli alloggi: l'assenza di ascensore e assenza di rampe d'accesso (rispettivamente in 142 e 122 casi) seguite da altre barriere che impediscono la piena fruizione dell'alloggio, come i servizi sanitari non a norma (92 casi).


**2**

## 2. L'ABITARE SOCIALE TEMPORANEO

### 2.1 Titolo di disponibilità dell'immobile e forma giuridica del proprietario<sup>21</sup>

L'analisi proposta in questa parte del rapporto vuole osservare alcuni elementi di rilievo dei bandi per l'*housing* sociale temporaneo della Fondazione, in particolare:

la capacità dei progetti di mobilitare e valorizzare, anche dal punto di vista sociale, risorse immobiliari private e pubbliche individuando modelli virtuosi di riutilizzo del patrimonio inutilizzato per le residenzialità temporanee;

- le forme di *partnership* per l'utilizzo degli immobili rilevate in relazione al titolo di disponibilità e al soggetto proprietario;
- l'andamento degli accordi e delle attività svolte al termine del progetto finanziato dalla Fondazione.

Per dare rilevanza all'analisi dei titoli di disponibilità degli immobili in questo ambito specifico di politiche per l'abitare, si devono prendere in considerazione e mettere in relazione i fattori che, nel loro complesso e nella loro reciproca interazione, costituiscono il sistema regolativo su cui si disegnano i diversi interventi: dalla natura di enti proprietari e gestori, al contesto urbano di riferimento, dalla tipologia e stato delle unità immobiliari alle tipologie contrattuali utilizzate con gli ospiti.

#### 2.1.1 Risorse immobiliari e accordi

Come in parte già evidenziato nel capitolo precedente, i dati dell'indagine e gli approfondimenti qualitativi<sup>22</sup> mostrano che:

- i proprietari maggiormente coinvolti sono gli enti religiosi e gli enti locali se si considera il numero di enti coinvolti, gli enti pubblici e le fondazioni, se si considera il numero di unità immobiliari interessate dai contributi, le associazioni e le cooperative sociali se si considera il numero di progetti presentati;
- la gestione delle iniziative di *housing* sociale temporaneo finanziate, fa principalmente capo a cooperative sociali e associazioni (sia considerando il numero di enti,

<sup>21</sup> Paragrafo a cura di Angelo Foglio.

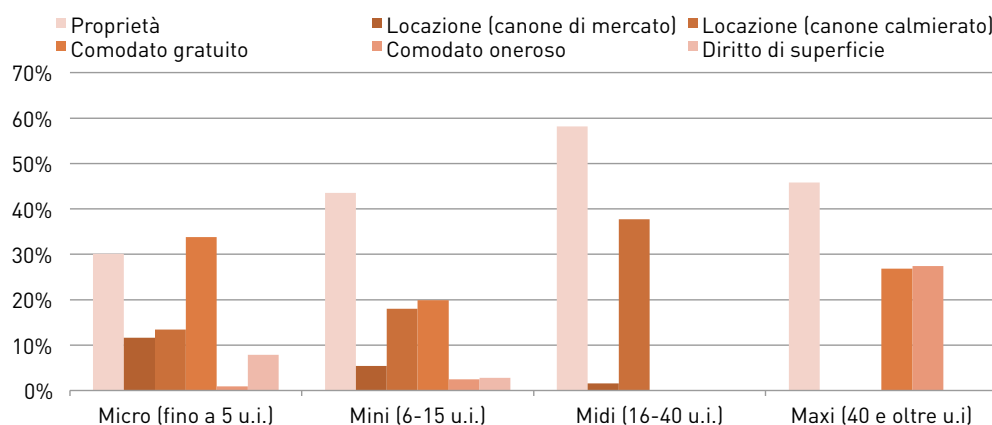
<sup>22</sup> I casi sono stati individuati sulla base dei criteri concordati con la Fondazione: dimensioni del progetto e/o la rilevanza del soggetto, elementi di sperimentazione/innovazione riscontrati, contesto urbano di riferimento. Per maggiori informazioni si rimanda agli approfondimenti qualitativi in appendice (A.2).

Tabella 2.1 - Titoli di disponibilità delle unità immobiliari. Evoluzione per "fase" del bando

	Ante 2006	2006-2010	Post 2010	Variazioni % 2006-2010
Proprietà	44,8%	38,5%	37,4%	-7,3%
Locazione (canone di mercato)	3,6%	9,1%	4,2%	0,6%
Locazione (canone calmierato)	17,0%	13,5%	12,5%	-4,5%
Comodato gratuito	18,6%	29,0%	29,2%	10,6%
Comodato oneroso	9,0%	3,6%	-%	-9,0%
Diritto di superficie	2,3%	3,6%	16,7%	14,4%
Dato non disponibile	4,7%	2,7%	0,0%	-4,7%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%

Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Figura 2.1 - Titoli di disponibilità per dimensione del progetto (% u.i.)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

sia facendo riferimento al numero di unità immobiliari o di progetti), ma è consistente anche il rilievo delle fondazioni;

- benché la proprietà sia rimasta il titolo di disponibilità più consistente, nel tempo è aumentato il ricorso ad altre forme di disponibilità, quali il comodato d'uso gratuito e il diritto di superficie (tabella 2.1);
- solo negli interventi di piccole dimensioni ("micro"), prevale il comodato gratuito (figura 2.1).

Circa il 44% degli immobili è gestito dal proprietario, che in più della metà dei casi è una fondazione (tabella 1.3). Nella parte restante degli immobili (tabella 2.2, il rapporto fra proprietario e gestore è regolato soprattutto (50,8%) da comodati d'uso (in genere gratuiti) e da contratti di locazione (36,8%) (in genere a canone calmierato).

In base all'utilizzo di tali accordi, la durata residua della disponibilità degli immobili oltre il periodo di finanziamento è quella rappresentata nella figura 2.2.

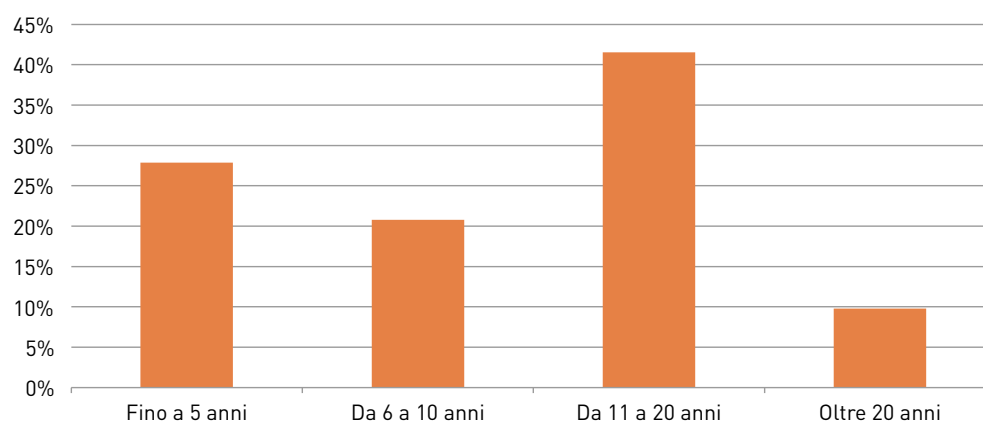


**Tabella 2.2** - Distribuzione delle unità immobiliari in base al titolo di disponibilità del gestore non proprietario (% di tabella)

	Locazione a canone		Comodato		Diritto di superficie	Altro	Totale
	di mercato	calmierato	gratuito	oneroso			
Associazioni	3,3%	6,9%	15,3%	0,4%	1,5%	2,5%	29,9%
Fondazioni	0,2%	1,7%	2,5%	-%	0,4%	-%	4,8%
Cooperative sociali	5,0%	16,9%	7,1%	11,5%	3,6%	2,1%	46,2%
Enti religiosi	-%	2,1%	2,1%	-%	-%	-%	4,2%
Enti locali	0,4%	-%	1,5%	0,4%	-%	2,3%	4,6%
Altro	0,3%	-%	10,0%	-%	-%	-%	10,3%
<b>Totale</b>	<b>9,2%</b>	<b>27,6%</b>	<b>38,5%</b>	<b>12,3%</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,9%</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

**Figura 2.2** - Durata residua della disponibilità degli immobili (% u.i. non di proprietà)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Da queste informazioni sintetiche e generali si può desumere che:

- gli enti pubblici, come Comune e Aler, reputano interessante mettere a disposizione unità immobiliari nell'ambito di iniziative finanziate dal bando. Tali risorse immobiliari sono costituite da alloggi (tra i quali i cosiddetti "sottosoglia" con superfici insufficienti, in base agli standard della normativa regionale per le assegnazioni ordinarie di Edilizia Residenziale Pubblica) o da immobili demaniali non residenziali inagibili. Complessivamente, rientrano in questa fattispecie 168 delle 240 unità immobiliari pubbliche già esistenti (70%). Al momento della concessione del contributo, 115 unità immobiliari risultavano inutilizzate e 53 avevano un utilizzo non residenziale. Per i proprietari pubblici può essere conveniente (e coerente con il proprio ruolo di fornitore di servizi volti a rispondere ai bisogni della comunità) mettere a disposizione questi alloggi per progetti di *housing* sociale temporaneo, perché possono ottenere anche un risparmio di gestione, ricavare un introito, benché minimo, e migliorare lo stato manutentivo dei propri immobili;
- i soggetti del Terzo Settore abitativo partecipano ai bandi per maturare competenze e accreditarsi nella gestione di residenzialità temporanea (innovativi per l'organizzazione e il territorio) riqualificando gli eventuali immobili di proprietà;

- i privati (proprietari del 7,2% degli immobili oggetto dei progetti finanziati) non sembrano riconoscere nel bando un'opportunità per utilizzare in modo conveniente i propri immobili, anche se sfitti, e, quando la riconoscono, risultano un interlocutore con il quale il gestore trova particolari difficoltà a concordare condizioni economiche sostenibili, sia nel caso di piccoli proprietari, sia nel caso di operatori immobiliari<sup>23</sup>.

In più del 90% dei casi, i contributi hanno previsto la realizzazione di attività edilizie che hanno riguardato opere di ristrutturazione (nel 58% circa dei casi), nuova costruzione (19% circa) e manutenzione (15% circa) delle unità immobiliari messe a disposizione dei progetti. Solo raramente, in meno del 10% degli immobili, i progetti non hanno richiesto risorse per interventi edilizi, in particolare quando il proprietario dell'immobile era un piccolo proprietario privato (in tali casi, la quota sale al 39% circa).

Analizzando i dati raccolti con i questionari si può inoltre notare che il 38% delle unità immobiliari risultava precedentemente destinato a usi non residenziali, mentre nel 35% dei casi gli edifici risultavano, in precedenza, inutilizzati. Il bando dunque ha permesso la conversione d'uso, verso destinazioni "sociali", di quote importanti di patrimonio immobiliare esistente.

Nella maggioranza dei casi l'intervento edilizio costituisce comunque una condizione essenziale per l'attuazione del progetto di *housing* temporaneo, come hanno confermato anche le interviste di approfondimento. Gli interventi edilizi, anche se in misura diversa tra i progetti, pesano comunque in modo importante sui costi del progetto. In altri casi meno frequenti, il contributo economico della Fondazione non è stato essenziale per l'avvio del progetto ma è stato determinante per concludere gli interventi di ristrutturazione.

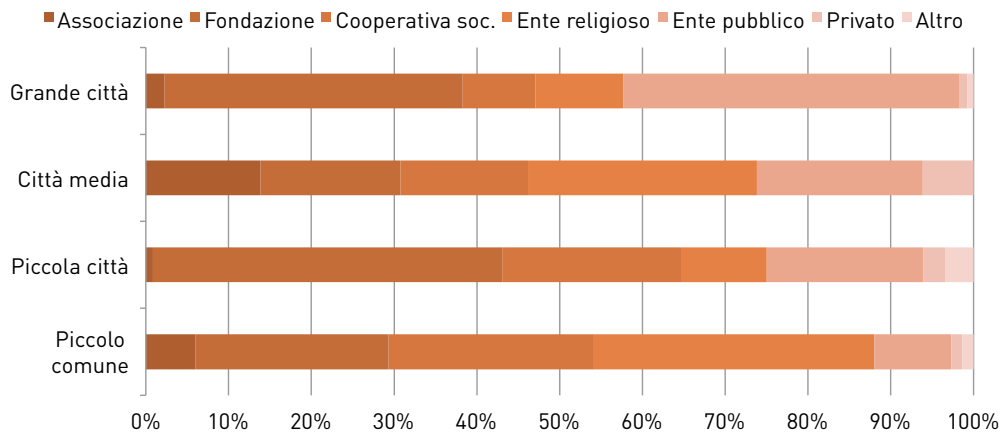
### Contesti

Come già evidenziato, circa due terzi delle unità immobiliari dei progetti sono localizzate nelle province di Milano (per il 50%) e Bergamo, Brescia e Varese. Osservando la ripartizione delle localizzazioni nei comuni capoluogo e negli altri comuni si nota la peculiarità di Milano, che vede quasi il 72% dei progetti finanziati in città, mentre le quote sono molto inferiori a Brescia (43%), a Bergamo (22%) e a Varese (10%), dove prevalgono i comuni di piccole e medie dimensioni. È difficile capire quali siano i fattori che generano tale differenza, al di là delle evidenti differenze nella criticità e

23 Il coinvolgimento di privati dovrebbe fare leva su azioni di sensibilizzazione, perché si tratta di iniziative poco remunerative: si richiede che vengano messi a disposizione immobili a canoni il più possibile calmierati (per garantire sostenibilità e accessibilità dei servizi) e per una durata congrua (per consentire una certa stabilità al servizio e per ammortizzare eventuali interventi manutentivi). Il privato dovrebbe quindi essere consapevole della valenza sociale dell'operazione ed essere incentivato a rimettere in circolo un alloggio sfitto/inutilizzato rientrando così dei costi che in ogni caso sostiene (spese condominiali, manutenzione, IMU...). Il bando prevede condizioni stringenti a fronte di richieste di contributo che prevedono la ristrutturazione d'immobili di proprietà privata (azienda o persona fisica). La sua versione più recente recita così: "Il Bando intende sostenere interventi su unità immobiliari chiaramente identificate, che l'ente proponente dimostri di avere in disponibilità con un titolo e per un periodo di tempo congrui rispetto agli obiettivi previsti e agli investimenti preventivati; verranno fortemente privilegiati interventi di valorizzazione a costo contenuto di patrimonio immobiliare inutilizzato o sottoutilizzato rispetto a interventi di nuova costruzione che prevedono consumo di suolo (...). "Nel caso di contributi destinati a coprire interventi su beni immobili [i progetti dovranno] riguardare edifici il cui proprietario (se non coincide con il richiedente) garantisca al richiedente la disponibilità dell'immobile con un titolo che abbia natura e durata congrua rispetto agli investimenti e alle prospettive di stabilità del servizio."



Figura 2.3 - Localizzazione delle unità immobiliari per tipologia di gestore (% u.i.)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

nell'impatto di alcuni fenomeni sul capoluogo regionale (es. sfratti, carenza di offerta abitativa per famiglie in difficoltà economica, emergenze sociali).

La figura 2.3 mostra gli enti proprietari maggiormente coinvolti dall'iniziativa, al momento della partecipazione al bando, sulla base del numero delle unità immobiliari e in relazione al contesto urbano di riferimento. Come si può notare, nel piccolo comune i proprietari più presenti sono innanzitutto gli enti religiosi e a seguire le cooperative sociali e le fondazioni; al crescere della dimensione dei comuni vi è una sempre più chiara polarizzazione delle iniziative che sono promosse in larga misura da fondazioni o da enti pubblici. Una costante - soprattutto nella grande città - è invece la difficoltà di coinvolgimento dei privati in progetti per la creazione di un'offerta abitativa per nuclei a basso reddito o di iniziative di residenzialità temporanea a favore di categorie svantaggiate. Lievi segnali di interesse dei privati si ravvisano nelle dimensioni urbane medio-piccole. In tali contesti i privati - e soprattutto i piccoli proprietari - hanno partecipato più frequentemente ai progetti promossi dal bando, scelta che risulta spesso motivata dall'esistenza di un rapporto fiduciario con il soggetto gestore. Nei casi dove sussiste tale rapporto fiduciario, il progetto consente al proprietario di mettere a reddito il bene (anche se in misura meno remunerativa rispetto al libero mercato) alleggerendolo dalla gestione diretta dei rapporti con gli ospiti.

Dalle interviste in profondità emergono alcuni elementi interessanti sugli esiti delle sperimentazioni finanziate dal bando, specialmente con riferimento ai meccanismi di intermediazione sociale verso i privati, specie con riferimento alla residenzialità temporanea per categorie svantaggiate.

Due in particolare gli aspetti che pare opportuno sottolineare:

- il necessario rapporto di fiducia tra gestore e proprietario;
- lo sviluppo e il consolidamento delle competenze nella pratica dell'intermediazione sociale da parte dei gestori.

### 2.1.2 Attori, titoli di proprietà e sostenibilità dei progetti

I risultati dell'indagine evidenziano in modo netto che quasi il 90% delle unità immobiliari coinvolte nei progetti finanziati riesce a proseguire, con le medesime finalità, anche dopo la fine del sostegno economico garantito dal progetto. Le *partnership* più efficaci, durature e frequenti sembrano quelle costruite sulla filiera degli enti religiosi; tali enti dispongono spesso di numerosi immobili, spesso sottoutilizzati o da riqualificare, e la partecipazione al bando costituisce l'occasione per formalizzare accordi, anche di lungo periodo, con gestori di fiducia (associazioni, cooperative sociali etc.) che mettono a frutto le proprie competenze gestionali in un quadro di sostenibilità economica garantito prima dai contributi del bando e poi dal supporto di emanazioni locali della Curia (es. fondazioni, parrocchie) che spesso devolvono allo scopo quote dei fondi ricevuti con l'otto per mille dell'Irpef.

Le tabelle 2.3, 2.4, 2.5 mostrano il "tasso di continuità" delle attività di *housing* sociale nelle unità immobiliari tra il periodo progettuale e il momento della rilevazione, considerando rispettivamente la forma giuridica del proprietario, del gestore e il titolo di disponibilità dell'immobile<sup>24</sup>.

Se, in generale, le iniziative finanziate dal bando tendono a continuare con le medesime finalità, anche al termine del sostegno economico iniziale, laddove dispongono delle risorse necessarie (immobili e redditività sufficiente a sostenerne la gestione), dall'osservazione dei "tassi di continuità" si nota che:

- rispetto ai proprietari, la flessione più evidente si ha nel caso di soggetti privati (cfr. tabella 2.3);
- la medesima flessione si ha nel caso di gestione da parte di enti religiosi (cfr. tabella 2.4) mentre vi è un aumento, nel periodo post bando, delle unità immobiliari gestite da fondazioni e da altri soggetti<sup>25</sup>;
- infine la tabella 2.5 evidenzia un netto calo dei contratti di locazione a favore di altre forme di godimento delle unità immobiliari, probabilmente correlata con l'uscita di scena dei proprietari privati mostrata nel primo punto.

Un elemento che, in vari casi, permette la continuità dei progetti oltre l'esaurimento del contributo sul bando, sono le specifiche convenzioni stipulate con gli enti locali per la collocazione temporanea di nuclei in stato di disagio abitativo (e socio economico). La copertura dei costi delle rette da parte dei Comuni permette la sostenibilità economica di progetti abitativi finalizzati all'acquisizione di autonomia da parte dei nuclei assistiti. La disponibilità di risorse pubbliche contribuisce quindi alla sostenibilità di servizi localizzati in strutture di proprietà di associazioni, cooperative, fondazioni. In altri casi, meno frequenti, sostiene e incentiva la continuità di servizi specifici di intermediazione sociale tra proprietari e inquilini, avviati e sperimentati grazie al contributo della Fondazione, permettendo di continuare a vedere il coinvolgimento di risorse immobiliari private.

24 Si noti che nel calcolo entrano anche i casi di trasformazione della forma giuridica dei soggetti gestori intervenuti durante il periodo considerato (vedi nota 16). Per questo motivo, in alcuni casi, il "tasso di continuità" risulta in alcuni casi superiore al 100%.

25 Vedi ancora nota 16.

**Tabella 2.3 - Continuità delle attività di housing sociale nelle unità immobiliari per forma giuridica del proprietario**

	Durante il progetto	Oggi	Tasso di continuità
Associazione	34	31	91%
Fondazione	252	238	94%
Cooperativa sociale	110	103	94%
Ente religioso	131	117	89%
Ente pubblico	245	205	84%
Privato	46	15	33%
Altro	18	11	61%
Dato mancante	-	23	
<b>Totale</b>	<b>836</b>	<b>743</b>	

Fonte: Indagine IRS - Kcity, 2014

**Tabella 2.4 - Continuità delle attività di housing sociale nelle unità immobiliari per forma giuridica del gestore**

	Durante il progetto	Oggi	Tasso di continuità
Associazione	172	136	79%
Fondazione	214	227	106%
Cooperativa sociale	318	221	70%
Ente religioso	49	15	31%
Ente pubblico	31	27	87%
Altro	50	94	188%
Dato mancante	2	23	-
<b>Totale</b>	<b>836</b>	<b>743</b>	<b>89%</b>

Fonte: Indagine IRS - Kcity, 2014

**Tabella 2.5 - Continuità delle attività di housing sociale nelle unità immobiliari per titolo di disponibilità**

	Durante il progetto	Oggi	Tasso di continuità
Proprietà/Diritto superficie	382	407	107%
Locazione (canone di mercato)	44	4	9%
Locazione (canone calmierato)	132	90	68%
Comodato gratuito	184	151	82%
Comodato oneroso	59	56	95%
Altro	33	12	36%
Dato mancante	2	23	
<b>Totale</b>	<b>836</b>	<b>743</b>	<b>89%</b>

Fonte: Indagine IRS - Kcity, 2014

### 2.1.3 Alcune considerazioni conclusive

La finalità principale dei progetti di *housing* sociale temporaneo può essere sinteticamente riassunta nella messa a disposizione di un'abitazione e di un servizio di accompagnamento a favore di nuclei svantaggiati per i quali lo stato di disagio debba reputarsi transitorio e modificabile per il raggiungimento di un'effettiva autonomia abitativa. Tale finalità è tanto più reale quanto più è possibile l'offerta d'immobili a un canone sostenibile che non necessariamente deve essere ricercata nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, ambito che mostra criticità nella risposta ai bisogni abitativi sia in termini di quantità sia di flessibilità rispetto a una crescente articolazione della domanda. In questo quadro, sulla base di quanto emerso dall'indagine, è possibile proporre alcuni suggerimenti a favore di attori, contesti e progetti di politiche per l'*housing* sociale temporaneo.

#### *Proprietari e gestori*

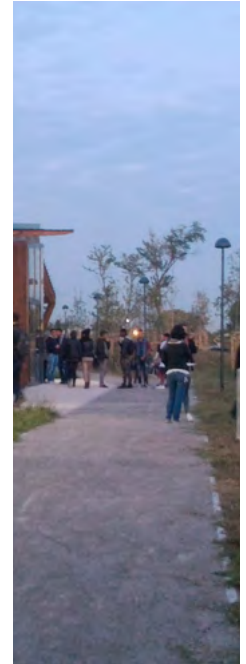
Come già anticipato, occorre affiancare al sostegno di progetti di *housing* sociale temporaneo, iniziative che mobilitino risorse immobiliari private (sfitte o sottoutilizzate) sviluppando in maniera sistematica nuove competenze nel campo dell'intermediazione immobiliare sociale. Fornire servizi e garanzie ai proprietari privati può costituire un primo passo per creare, innanzitutto, una relazione tra fasce diffuse di bisogno, realtà sociali e il mercato immobiliare che, soprattutto in questo momento, è alla ricerca di nuovi sbocchi non necessariamente condizionati dalla massima redditività. La realizzazione di percorsi di autonomia abitativa nell'ambito di progetti di *housing* sociale temporaneo può contribuire al contenimento della domanda di alloggi pubblici. Per questo motivo, i futuri bandi della Fondazione potrebbero sollecitare l'ente locale a svolgere un nuovo e più attivo ruolo sia nell'ambito dei partenariati richiesti per la realizzazione dei progetti, sia all'interno delle iniziative d'intermediazione come sopra descritte.

#### *Contesti*

Il bacino territoriale cui si rivolge la Fondazione è un ambito vasto e particolarmente diversificato anche rispetto alle dinamiche immobiliari e alle tipologie di attori. Ciò potrebbe portare i futuri bandi ad articolare quantità e qualità delle risorse erogabili nei differenti contesti in modo da tenere conto dei bisogni specifici e delle potenzialità locali.

#### *Progetti*

Gran parte dei progetti sinora sostenuti, ha contemplato soprattutto la ristrutturazione e la trasformazione radicale degli immobili. I futuri bandi potrebbero forse maggiormente premiare i progetti che lavorano in modo specifico sulla composizione di un adeguato *mix* di destinatari e di funzioni, anche al fine di aumentare la sostenibilità economica e sociale dei progetti nel loro complesso.



## 2.2 I rapporti contrattuali tra gestore e utente<sup>26</sup>

Questo paragrafo approfondisce i rapporti contrattuali tra gestori, enti invianti e utenti. Si struttura in due diverse parti: nella prima si richiamano alcune questioni relative al quadro normativo italiano emerse dalle interviste di approfondimento; nella seconda l'attenzione si sposta sulle forme di accordo tra i gestori e gli (eventuali) enti invianti e tra questi e gli ospiti/beneficiari.

### 2.2.1 Un contesto normativo incerto e lacunoso

Le considerazioni sul quadro normativo sono l'esito di quanto emerso nel corso dei colloqui di approfondimento con alcuni soggetti beneficiari di contributi della Fondazione. Esse non pretendono in alcun modo di essere una disamina esaustiva e dettagliata della complessa normativa che regola le diverse fattispecie di rapporti tra soggetti gestori e utenti nei progetti di *housing* sociale temporaneo e delle non poche incertezze che segnano questo campo. L'obiettivo è piuttosto quello di evidenziare alcune criticità con le quali gli operatori sono costretti a confrontarsi nella pratica quotidiana.

I riferimenti normativi che regolano nel nostro paese le esperienze di 'abitare sociale temporaneo' sono riconducibili a due differenti domini di appartenenza: da un lato, si presta attenzione e si disciplina il comparto dei servizi (sociali più che abitativi) e ci si concentra sulla fornitura di azioni e interventi a favore della persona riconosciuta in stato di necessità, mentre, dall'altro, ci si riferisce alla funzione di reperimento di

<sup>26</sup> Paragrafo a cura di Gianluca Nardone.

un alloggio e all'assegnazione dello stesso, rivolgendosi esplicitamente al 'supporto' immobiliare (la residenza).

Il quadro che disciplina la *fornitura dei servizi* (primo dominio) sembra essere prioritariamente quello definito dal codice civile, che prevede forme libere nella definizione dei rapporti tra il soggetto erogatore e l'utente e non contempla forme immediatamente esecutive di rivalsa nel caso in cui una delle parti risulti inadempiente. Quando invece l'attenzione è posta sull'immobile (secondo dominio), il quadro normativo di riferimento diventa la L. 431/98 che disciplina in modo molto puntuale gli elementi fondamentali del *contratto di locazione*, anche a seconda della durata e della tipologia dei canoni applicati. Al momento, non è trattata l'interazione strutturata tra i due ambiti che, invece, risultano fortemente connessi e reciprocamente influenzabili nei progetti di abitare sociale temporaneo; questo vuoto contribuisce a generare rigidità, debolezze, distorsioni e contraddizioni in particolare nel processo di attuazione degli interventi.

Tornando alla normativa della componente immobiliare, occorre premettere che, sin dal dopoguerra, il legislatore e la giurisprudenza hanno ritenuto di promuovere il diritto alla casa per i cittadini con una serie di normative e sentenze che definivano in modo inderogabile alcuni diritti riservati ai conduttori nei contratti di locazione (durata minima del contratto, canoni massimi applicabili, etc.). Tali diritti erano estesi anche alle situazioni in cui il conduttore si rendeva inadempiente nei confronti della parte locatrice (per esempio nei casi di morosità e di mancata liberazione dell'alloggio alla scadenza naturale del contratto di locazione), procrastinando spesso per anni la possibilità dei locatori di veder riconosciute le proprie ragioni. Ciò ha creato alcune distorsioni che ancora oggi influenzano l'offerta di posti letto e di alloggi in locazione.

Il legislatore riconosce nei due canali ("ordinario/libero 4+4 anni" e "concordato 3+2 anni") le modalità principali per regolare il rapporto di locazione e sembra trattare in maniera assolutamente residuale (e penalizzata) la locazione per periodi più brevi (da uno a 18 mesi). I contratti di locazione di natura transitoria, pur essendo vincolati nell'importo del canone di locazione applicabile (come previsto per il canone 'concordato'), non godono, infatti, di alcuna agevolazione fiscale e sono applicabili solo nei confronti di determinate categorie di utenti, da definirsi secondo le modalità indicate dalla legge<sup>27</sup>. Questi contratti, a differenza di quelli per la fornitura di servizi, obbligano i contraenti a maggiori adempimenti di tipo amministrativo (per esempio l'obbligo di registrazione con il pagamento del bollo e delle imposte di registro) ma codificano le modalità con le quali il proprietario dell'immobile può tornarne in possesso nel caso in cui il conduttore sia inadempiente (ammettendo per esempio la procedura di sfratto).

I soggetti promotori e gestori di progetti di *housing* sociale temporaneo, che impongono la loro attività su permanenze solitamente inferiori ai 24 mesi, si trovano quindi in una situazione di difficoltà e incertezza nel momento in cui sono chiamati a regolamentare i rapporti con gli ospiti, non sapendo se ricorrere ai contratti di locazione,

27 L'art. 5 della L. 431/98 demanda a un decreto del Ministro dei lavori pubblici la definizione delle condizioni e delle modalità per la stipula dei contratti di locazione di natura transitoria. Tale decreto, emanato il 30/12/2002, specifica che "tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori per fattispecie - con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa - da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative".





rigidi ma più garantiti (forzandone l'adozione anche ai casi in cui la durata dell'ospitalità o le caratteristiche dei conduttori non coincidano pienamente con le previsioni normative), ovvero ricorrere a modalità di accordo più leggere che, se lasciano maggiori libertà di azione, offrono, però, minori garanzie in caso di inadempienza da parte dell'utente. Il problema è particolarmente rilevante quando si tratta di offrire la disponibilità di alloggi a persone che, pur essendo in situazioni di fragilità, non vengono riconosciute come "ammissibili" nella tipologia del contratto temporaneo. Per tentare di estendere la 'copertura' dello spettro riconosciuto come 'transitorio', alcuni operatori sono intervenuti nel processo di definizione degli accordi territoriali per inserire clausole *ad hoc* che consentissero loro di utilizzare i contratti di locazione transitoria nei progetti di *housing* sociale temporaneo. Questa possibilità è stata prevista o in funzione della natura e delle finalità statutarie del soggetto gestore<sup>28</sup> o, in altri casi, ampliando le categorie dei potenziali conduttori riconosciuti come ammissibili nella categoria "temporanea"<sup>29</sup>. Anche quando gli accordi territoriali sono andati incontro a queste esigenze, l'utilizzo dei contratti di locazione di natura transitoria ex L. 431/98 è stato contestato in sede giudiziaria. Alcuni tra i gestori intervistati hanno, infatti, segnalato di aver avuto difficoltà a vedere riconosciuti i propri diritti nei confronti di ospiti che non intendevano lasciare l'alloggio per finita locazione, poiché i giudici hanno contestato l'applicabilità di contratti di natura temporanea ordinandone la trasformazione in contratti di lunga durata (4+4 anni).

Un ulteriore elemento critico degli accordi di locazione temporanea riguarda il loro trattamento fiscale. Se, infatti, per le locazioni a canone concordato esistono misure di agevolazione fiscale volte a incentivarne l'utilizzo (riduzione della fiscalità diretta, dell'imposta di registro e, in alcuni casi, delle imposte locali), lo stesso non può dirsi per i contratti di natura transitoria. Per questi ultimi non sono, infatti, previste misure di agevolazione fiscale, né per i soggetti gestori, né per gli utenti. Le uniche agevolazioni possibili sono connesse, a prescindere dal tipo di contratto, alla natura giuridica del soggetto locatario (enti religiosi, associazioni di volontariato, Onlus) o alla tipologia e alla destinazione urbanistica dell'immobile (edificio storico, attrezzatura religiosa, struttura di servizio di interesse collettivo, etc.). Anche il trattamento IVA è quello ordinario, e prevede l'indeducibilità dell'imposta pagata (per esempio in caso di lavori di ristrutturazione) tutte le volte che il soggetto gestore non applichi l'IVA sui canoni di locazione e ricorra quindi a regimi di esenzione ex art. 10 DPR 633/72.

In virtù della riconosciuta importanza di soddisfare quella parte di popolazione che abbisogna di alloggi e servizi abitativi per brevi periodi a canoni accessibili, potrebbe essere utile sottoporre la questione al legislatore, allo scopo di trovare forme di trattamento più capaci di disciplinare la locazione temporanea, specie quando consenta di avviare percorsi di autonomia abitativa rivolti a categorie sociali particolari, riconoscendo a questa azione il valore di servizio di interesse generale (che potrebbe

---

28 L'Accordo Territoriale di Monza prevede per esempio che i contratti di locazione di natura transitoria possono essere sottoscritti "quando un'associazione/fondazione senza fini di lucro, che abbia fra le proprie finalità statutarie la realizzazione di programmi di accompagnamento e sostegno alle famiglie in difficoltà economica e sociale, conceda in locazione un appartamento per accogliere temporaneamente un nucleo familiare in grave emergenza abitativa". Analogamente, l'Accordo Territoriale di Saronno prevede la medesima possibilità quando "il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità"

29 L'Accordo Territoriale di Brescia contempla la possibilità di stipulare contratti di locazione di natura transitoria quando l'inquilino è in attesa di un alloggio (in acquisto o locazione) che si rende disponibile entro 18 mesi. In questa categoria sarebbe così possibile ricomprendere anche gli iscritti alle liste d'attesa per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

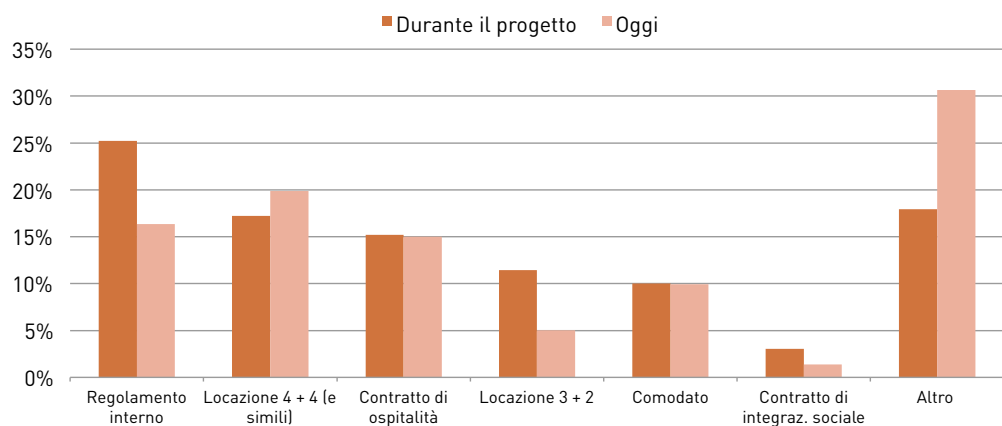
essere sancito e disciplinato da opportuna convenzione con l'ente locale). In questo modo si riuscirebbe a dare un quadro di riferimento più adeguato risolvendo alcune delle difficoltà più rilevanti.

### 2.2.2 Le diverse modalità di accordo tra gestore, ente inviante e utente

Le tipologie di accordo contrattuale riscontrate all'interno della casistica presa in esame sono estremamente varie, probabile conseguenza del quadro di incertezza normativa evidenziato nel paragrafo precedente.

La figura 2.4 riporta le risposte alla domanda sulla disciplina dei rapporti con gli ospiti o con gli enti invianti: molti intervistati hanno risposto "altro", non riconoscendosi nelle opzioni previste dal questionario (anni, contratto di integrazione sociale, comodato, regolamento interno, contratto di ospitalità, locazione 3+2 anni, locazione 4+4). Si noti che la categoria "altro" contiene casi nei quali il rapporto con gli ospiti è disciplinato da: contratti di locazione abitativa di natura transitoria, di concessione in godimento di alloggio, di sublocazione 4+4, convenzioni con enti invianti, contratto di locazione con patto di futura vendita, progetto educativo, etc.<sup>30</sup>

Figura 2.4 - Contratto tra gestore e ospite (% u.i.)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Tra le tipologie contrattuali codificate, prevalgono regolamenti interni, locazioni 4+4 e contratti di ospitalità seguiti da locazione 3+2 e comodati, più rari sono invece i contratti d'integrazione sociale. Queste tipologie raccontano la varietà delle iniziative di abitare sociale temporaneo ma segnalano anche la difficoltà di individuare uno specifico strumento in grado di regolare i differenti tipi di attività sviluppate nell'ambito delle attività sostenute dalla Fondazione e la tendenza a definire discipline autoprodotte e sperimentali (o *tentative*). La figura consente di osservare le variazioni della situazione durante il progetto e al momento attuale: in sostanza, dopo il progetto cala l'incidenza del regolamento interno, della locazione 3+2 e dei contratti d'integrazione sociale, mentre cresce soprattutto la voce "altro" e, in misura minore, la locazione 4+4.

<sup>30</sup> L'elenco è ordinato per numero di risposte decrescente.



Analizzando il rapporto tra la tipologia di contratto prescelta e i contenuti del servizio offerto, emerge con chiarezza che ogni qualvolta i servizi di accompagnamento diventano preponderanti rispetto all'offerta del solo alloggio, si tenda a regolare il rapporto con contratti di ospitalità o la semplice sottoscrizione di regolamenti interni. Laddove invece prevale la componente immobiliare, si usano maggiormente i contratti di locazione o di comodato. Quando l'utente è supportato da un'ampia gamma di servizi (sostegno economico, accompagnamento all'uscita con supporto alla ricerca di una più stabile soluzione abitativa, qualificazione professionale e percorsi d'inserimento lavorativo, sostegno psicologico personale, etc.), a fronte di un minore rischio di contestazioni (e la conseguente possibilità che il rapporto possa essere ricondotto in sede giudiziaria a quello "di tipo locativo") i gestori si sentono tutelati anche con forme di accordo più informali. Viceversa, nei casi in cui i servizi di accompagnamento sono molto leggeri, i gestori preferiscono ricorrere a contratti di locazione e di comodato che richiedono però forme e modalità di accordo più codificate (con tutti i problemi che ne derivano, così come accennato nel paragrafo precedente).

Si segnala che sulla presenza di contratti che alludono a tempi di locazione medio-lunghi (le locazioni 4+4 e 3+2 rappresentano circa il 25% del totale) incidono significativamente i progetti più vecchi, finanziati prima del 2005, quando l'attenzione all'elemento della "temporaneità" era assai inferiore rispetto ai bandi successivi.

L'indagine conferma che in più della metà dei casi il periodo di permanenza media dell'ospite all'interno della struttura è stato superiore a 2 anni, in apparente contraddizione con le finalità di bandi orientati a sostenere esperienze abitative temporanee. È possibile allora ipotizzare che, nella situazione di vuoto normativo (o comunque di debolezza), alcuni gestori siano stati costretti a privilegiare l'utilizzo di forme contrattuali "certe" e adeguatamente normate, anche se improprie rispetto agli obiettivi della Fondazione e, probabilmente, alle stesse intenzioni dei proponenti. In ogni caso risultano, comunque, molto utilizzate anche tipologie d'accordo informali, quali i regolamenti e i contratti di ospitalità, meno tutelanti per il titolare dell'immobile (circa il 50% dei casi, senza contare le altre formule informali contenute nella risposta "altro").

Analizzando la relazione tra tipologie contrattuali adottate e onerosità del servizio (tabella 2.6), emerge con chiarezza la tendenza a utilizzare contratti di locazione nei casi in cui il contributo richiesto all'ospite è di entità tale da coprire integralmente i costi del servizio. Nei casi in cui invece il progetto non prevede un contributo da parte del beneficiario (o lo prevede solo in forma parziale), i gestori tendono a ricorrere a modelli contrattuali più leggeri (per esempio i regolamenti interni, i contratti di ospitalità e i contratti di 'integrazione sociale') che comportano però impegni più stringenti nella copertura dei costi da parte degli enti inviati.

Queste considerazioni possono essere ulteriormente arricchite da alcune osservazioni puntuali sul rapporto tra tipologie di contratti e durata dell'esperienza abitativa temporanea; anche in questo caso i progetti si polarizzano attorno a due situazioni 'estreme'. Da un lato, nei progetti che prevedono periodi di ospitalità brevi (da meno di 1 mese a 6 mesi) raramente vengono sottoscritti contratti di locazione. Si privilegiano accordi più flessibili e meno vincolanti, come i regolamenti interni e i contratti di ospitalità. La situazione opposta si riscontra negli interventi che si sviluppano su periodi di permanenza medio-lunghi (superiori a sei mesi) dove, in generale, i gestori tendono a privilegiare forme contrattuali più tutelanti, quali il comodato immobiliare o la locazione 3+2, mostrando di ricorrere in pochissimi casi all'utilizzo di regolamenti

Tabella 2.6 - Tipologie contrattuali per contributo dell'ospite alla copertura dei costi (% u.i. - oggi)

	Tipo di contratto						
	Locazione		Como- dato	Regola- mento interno	Ospita- lità	Integra- zione sociale	Altro
	4 + 4 (e simili) % di riga	3 + 2 % di riga					
Sì, sempre	34,0	4,9	9,6	9,9	6,8	0,7	34,0
A seconda delle disponibilità eco- nomiche dell'u- tente/del progetto di accompagna- mento	0,9	0,9	4,7	39,6	37,7	3,8	12,3
No, mai	0,0	1,0	17,0	35,0	22,0	3,0	22,0
Totale	22,2	3,7	10,2	18,9	14,8	1,8	28,5

Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

interni. Se da un lato il contratto di locazione rappresenta uno strumento più tutelante contro i principali rischi dell'accoglienza abitativa (morosità, mancato rilascio, danneggiamento dell'immobile), dall'altro, tende a complicare la mobilità e a ridurre il *turn-over* approssimando il progetto di abitare sociale temporaneo a una soluzione abitativa (quasi) definitiva.

Oltre alla durata del rapporto contrattuale e all'onerosità del servizio, un ulteriore elemento alla luce del quale osservare le esperienze di abitare sociale temporaneo è la relazione tra le forme contrattuali e la natura giuridica del soggetto gestore (figura 2.5).

Lo scenario si presenta più complesso e variegato, mostrando il proliferare di forme anche molto diverse di accordo gestore-utente, in relazione a specifiche necessità e opportunità di ciascuna tipologia di proponente e dei suoi utenti finali. Si può osservare, ad esempio, che gli enti religiosi si affidano maggiormente a regolamenti interni, mentre gli enti locali e le fondazioni privilegiano forme d'accordo più formalizzate (locazioni e comodati d'uso). In mezzo a queste due casistiche - esigenze di massima flessibilità da un lato e di tutela dall'altro - si posizionano altri soggetti e forme ibride di contrattualizzazione; tra questi le associazioni e le cooperative sociali che ricorrono più frequentemente a contratti di ospitalità, comodati e regolamenti interni.

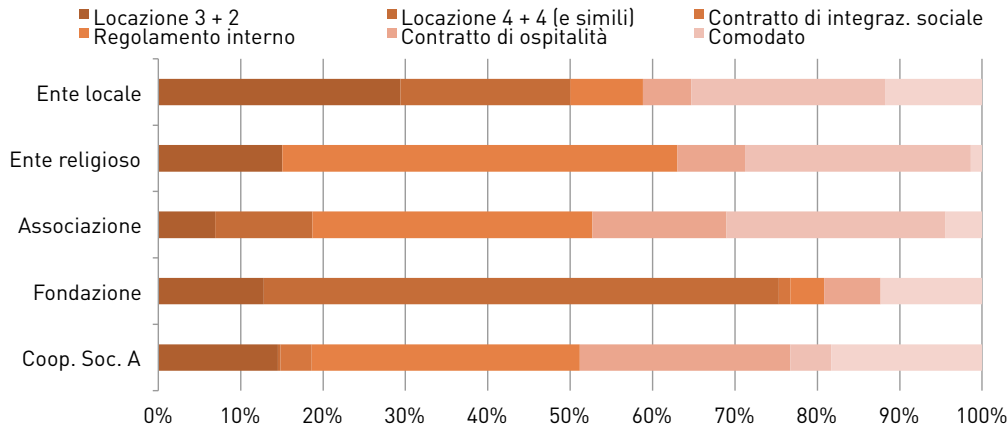
I dati dell'indagine confermano infine una stretta correlazione tra dimensione del progetto e grado di formalizzazione dell'accordo tra gestore e utenti. Nei progetti che coinvolgono poche unità immobiliari si ricorre, infatti, prevalentemente ad accordi di forma più leggera, quali contratti di ospitalità, sottoscrizione di regolamenti interni e comodati; viceversa, nei grandi progetti, finanziati prima del 2005, vengono utilizzati quasi esclusivamente contratti di locazione (di tipo ordinario '4+4' o a canone concordato '3+2').

### 2.2.3 Alcune considerazioni conclusive

Appare infine utile riassumere alcune criticità ancora aperte sul tema analizzato. Il rischio più percepito dai gestori intervistati è la permanenza nell'alloggio oltre il



*Figura 2.5 - Contratto con l'ospite per forma giuridica del gestore (% u.i. - durante il progetto)*

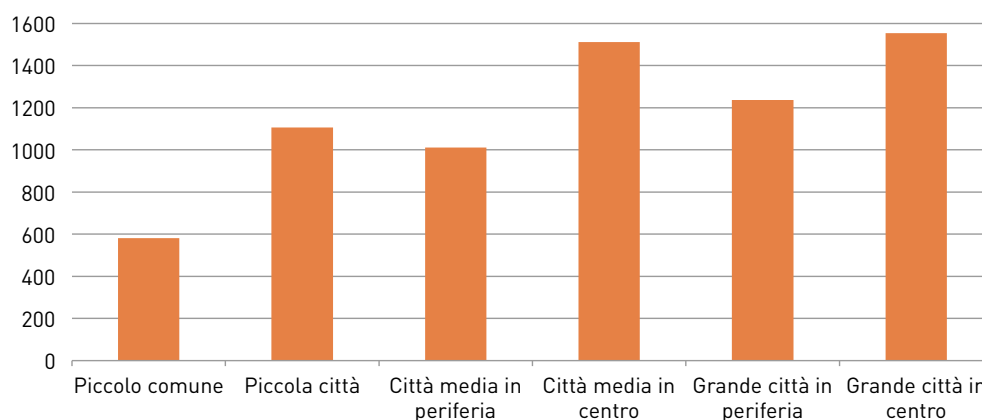


Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

periodo pattuito e, laddove è prevista una compartecipazione significativa dell'utenza, la morosità degli utenti. A questo proposito, le interviste hanno permesso di raccogliere diversi elementi riguardo alla difficoltà affrontate dai gestori a rientrare in possesso di alloggi offerti a ospiti che hanno prolungato il soggiorno oltre gli accordi contrattuali. Molti gestori si stanno pertanto interrogando sull'opportunità di regolare alcune permanenze con contratti di locazione, anche quando intenderebbero fornire servizi più ampi e per brevi periodi (non sempre esattamente definibili all'inizio della permanenza, come nel caso di degenti ospitati per interventi/cure ospedaliere che hanno tempistiche incerte), in modo da poter avere un titolo esecutivo valido per lo sfratto. Questa scelta non è però scevra da penalizzazioni e distorsioni, non solo perché riduce, banalizza e non rende ragione del contenuto della prestazione, ma anche perché spesso richiede maggiori impegni burocratici (es. l'obbligo di registrazione del contratto) ed è più onerosa economicamente (la deducibilità dei costi è definita in maniera fissa, obbliga al pagamento di bolli in caso di modifica della durata contrattuale, etc.).

Un'ulteriore criticità emersa nel corso delle interviste riguarda la difficoltà a ragionare su scala sovra-comunale. Ciò sembra dovuto anche alla circostanza che l'offerta di soluzioni abitative a categorie fragili con un progetto localizzato in un dato comune implica spesso anche lo spostamento della residenza degli utenti (problematici), obbligando i servizi sociali a farsi carico di tutti gli oneri che la persona ospitata porta con sé. I destinatari dei progetti di *housing* sociale temporaneo sono spesso, infatti, nuclei familiari multi-problematici (mamme sole con minori, presenza di soggetti con disabilità fisica, psichica o intellettiva, ex detenuti, persone senza lavoro, etc.) e la loro presa in carico da parte dei servizi sociali può comportare rilevanti carichi economici per i bilanci comunali. In questi casi, i gestori si trovano nella necessità di optare per accordi (contratti di ospitalità, regolamenti interni) che non producono l'effetto del trasferimento della residenza dell'ospite nel comune in cui si trova la struttura abitativa.

Figura 2.6 - Costo medio mensile del servizio dell'unità immobiliare per contesto urbano



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

### 2.3 La sostenibilità economica dei progetti<sup>31</sup>

Questo paragrafo restituisce, in primo luogo, alcune considerazioni sul costo dei servizi offerti dai progetti di *housing* sociale temporaneo rilevati nell'indagine. Successivamente sono approfonditi alcuni elementi relativi alla struttura dei costi e delle entrate di un piccolo campione (non statistico) di progetti<sup>32</sup>. Per questi progetti sono state condotte delle interviste di dettaglio allo scopo di raccogliere alcuni dati necessari ad approfondire il tema della sostenibilità economica dei progetti finanziati<sup>33</sup>. L'ultimo paragrafo tratta infine il tema delle nuove sfide e dell'evoluzione delle modalità di finanziamento, con un inquadramento delle principali criticità relative alla sostenibilità economica dei progetti e una disamina degli accorgimenti adottati dai soggetti intervistati per affrontarle.

#### 2.3.1 Alcune considerazioni generali sul costo dei servizi

Il costo medio per unità immobiliare per il servizio di accoglienza ammonta a circa €1.130 mensili. Trattandosi di una media fra progetti molto eterogenei il dato va utilizzato con molta prudenza. Si passa, infatti, da progetti concentrati sulla sola risposta al bisogno abitativo, nei quali l'incidenza dei costi relativi a servizi d'accompagnamento è minima, a esperienze rivolte a categorie più fragili che necessitano di molteplici servizi alla persona e che non si risolvono nel 'dare casa'. Per esempio, i progetti che offrono un servizio di accoglienza che comprende anche il vitto hanno mediamente un costo più che triplo rispetto a quelli che offrono solo l'alloggio<sup>34</sup>. Il costo medio varia molto anche in funzione del contesto urbano nel quale sono inserite le unità immobiliari: nei piccoli comuni il costo è un terzo del valore riscontrato nei progetti localizzati

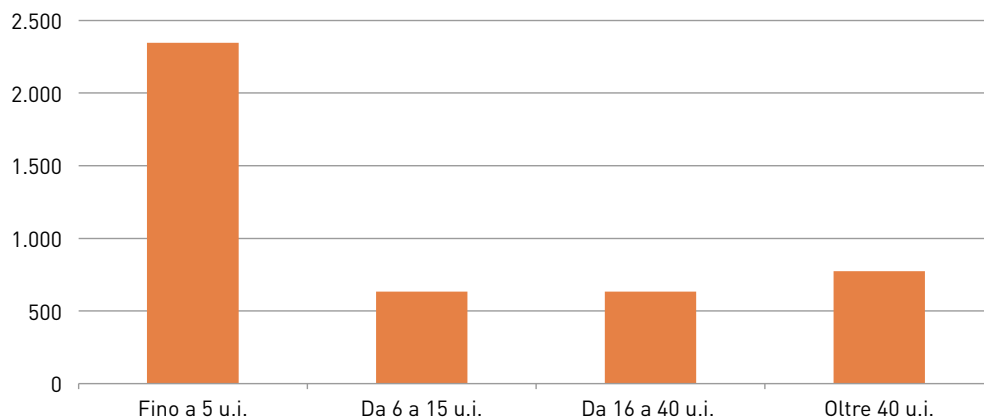
<sup>31</sup> Paragrafo a cura di Gianluca Nardone

<sup>32</sup> Per approfondimenti si veda A.2.4 in appendice.

<sup>33</sup> Si è scelto, infatti, di non inserire domande sulla struttura dei costi e dei ricavi nella rilevazione con i questionari, perché ciò avrebbe messo in difficoltà i gestori meno strutturati, spesso non dotati di sistemi di contabilità analitica.

<sup>34</sup> La differenza di costo non è ovviamente dovuta al solo costo del vitto, ma anche ad altre tipologie di servizi (supporto psicologico, recupero socio-familiare, supporto genitoriale, etc.) offerte insieme ad esso.

*Figura 2.7 - Costo medio mensile del servizio per unità immobiliare per dimensione del progetto*



*Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014*

nel centro di città medie e grandi e circa la metà di quello riscontrato nelle periferie di città medie e grandi (figura 2.6).

I costi medi del servizio dei progetti più piccoli (fino a 5 unità immobiliari) sono considerevolmente più alti di quelli riscontrati nei progetti più grandi (figura 2.7). Una volta superata la soglia critica delle 5 unità immobiliari, tuttavia, i costi medi sembrano rimanere sostanzialmente omogenei, non lasciando quindi intravedere significative economie di scala.

Alcune informazioni di carattere economico sono comunque state richieste a tutte le organizzazioni coinvolte nell'indagine con il questionario. Le risposte fanno riferimento alle unità immobiliari censite. Questi dati evidenziano in primo luogo una certa stabilità del costo medio giornaliero a carico dell'utente durante lo svolgimento e dopo la conclusione del progetto finanziato dalla Fondazione (figura 2.8): una volta definito il modello gestionale, le organizzazioni tendono infatti a non modificarlo, inserendo, al più, adattamenti che incidono solo marginalmente sui costi.

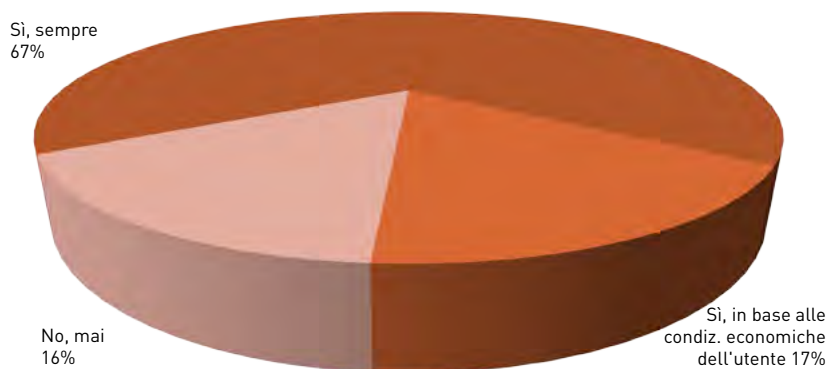
Quasi sempre i gestori chiedono un contributo anche agli utenti del servizio, in alcuni casi variabile a seconda delle disponibilità economiche dell'utente (figura 2.9). Questo dato è influenzato dal forte peso della prima fase del bando sull'universo indagato: si ricorda, infatti, che il 67% delle unità immobiliari sono state realizzate con contributi deliberati tra il 2000 e il 2005, quando la prerogativa della temporaneità non era esplicitata, di fatto i progetti più grossi si sono tradotti nell'offerta di alloggi a canone calmierato che prevedono quindi sempre una compartecipazione formale dell'utente. Le fasi successive del bando hanno però escluso questa fattispecie lasciando spazio a progetti di dimensioni minori dove la componente di accompagnamento è centrale e che spesso si basano su convenzioni con enti invianti e in misura minore su forme di compartecipazione dell'utente. Infine, in quasi tre quarti dei casi, le unità immobiliari coinvolte nei progetti hanno coperto integralmente i costi nel corso del 2013 e questo sembra un elemento molto significativo per la sostenibilità nel lungo periodo dei progetti di abitare sociale temporaneo (figura 2.10).

Figura 2.8 - Variazione del costo medio per l'utente durante e dopo il progetto (% u.i.)



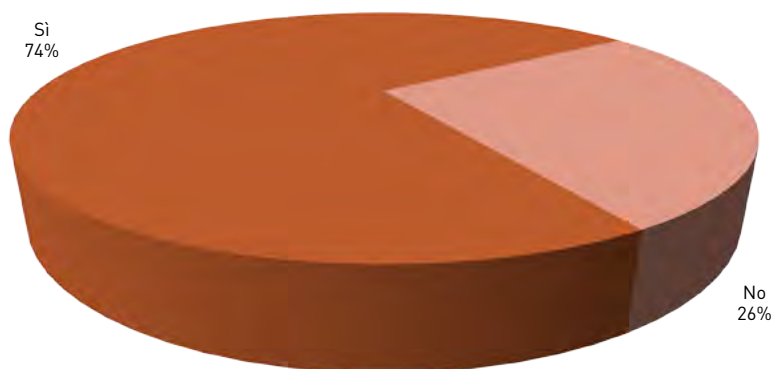
Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Figura 2.9 - Richiesta di un contributo agli utenti del servizio (% u.i.)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Figura 2.10 - Copertura dei costi del servizio nel 2013 (% u.i.)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014





### 2.3.2 La struttura dei costi

Sul piccolo campione di progetti oggetto dell'approfondimento, l'analisi della struttura dei costi è avvenuta aggregando le voci in tre grandi macro-categorie:

- *costi immobiliari*, comprendono i costi sostenuti dal soggetto gestore per l'acquisizione e la sistemazione dell'immobile da destinare al progetto di *housing* sociale temporaneo. Ne fanno parte gli oneri finanziari generati da eventuali mutui bancari, le quote di ammortamento relative sia all'acquisizione del bene che a eventuali lavori di manutenzione straordinaria e i canoni dovuti per gli immobili presi in locazione (o gli oneri in caso di concessioni a titolo non gratuito);
- *costi di gestione immobiliare*, fanno riferimento sia alla componente di *property management* (e quindi imposte locali, assicurazioni, costi per il personale necessario all'amministrazione dell'immobile, alla stipula dei contratti con gli utenti e alla bollettazione), sia alla componente di *facility management* (utenze, spese per la pulizia e la cura dell'immobile, manutenzioni ordinarie);
- *costi relativi dei servizi d'accompagnamento*, includono le spese sostenute dall'ente gestore per erogare i servizi diversi dalla semplice offerta abitativa e il relativo costo del personale. Ricadono in questa categoria, per esempio, i costi per educatori, mediatori e psicologi necessari per seguire e sostenere gli ospiti nei percorsi verso l'autonomia abitativa, le eventuali spese per il vitto e, in alcuni casi, anche i contributi erogati direttamente agli ospiti per la copertura delle proprie spese personali.

I risultati delle interviste sono riassumibili nelle considerazioni che seguono.

#### *Il contributo della Fondazione riduce l'incidenza dei costi immobiliari*

Uno dei primi elementi che emerge dall'analisi è la ridotta incidenza dei costi immobiliari sul totale dei costi sostenuti dai gestori. Nelle esperienze approfondite, i costi immobiliari annui incidono infatti per un massimo del 30% sui costi totali. Ciò è in larga parte dovuto al fatto che il contributo della Fondazione è stato spesso utilizzato primariamente per ridurre i costi dell'acquisto dell'immobile e/o dei lavori edili necessari per la sua rifunzionalizzazione.

Le interviste hanno evidenziato, in alcuni casi, l'iscrizione a bilancio di cespiti con un valore superiore a 2.500 €/mq (valore dell'immobile già ristrutturato) anche in centri di medio-piccole dimensioni. Costi così alti hanno potuto essere affrontati solo grazie al contributo della Fondazione e di consistenti liberalità da parte di enti e privati del territorio. Si ritiene tuttavia opportuno interrogarsi sull'opportunità di fornire alle organizzazioni del Terzo Settore strumenti che permettano di tenere sotto controllo questa voce di bilancio, data la sua incidenza sull'economia complessiva delle iniziative di *housing*, rendendo esplicite le modalità e le tecniche attraverso le quali minimizzare i costi di acquisizione e ristrutturazione. Si pensi, a titolo di esempio, al ricorso a tecnologie costruttive e di recupero innovative e meno onerose o all'utilizzo di aree rese disponibili a titolo gratuito, perché soggette a vincoli di natura pubblica. I progetti per l'abitare sociale temporaneo rappresentano, infatti, un 'servizio di interesse pubblico' che permette non solo di renderli compatibili con immobili destinati

a *standard* - e quindi di valore contenuto - ma anche di farli oggetto di un trattamento fiscale e urbanistico agevolato<sup>35</sup>.

*I costi di gestione immobiliare dei progetti sono difficilmente confrontabili*

L'analisi dei casi approfonditi ha segnalato una grande varietà nella distribuzione dei costi medi, che risulta tuttavia facilmente spiegabile una volta chiarito in quali casi fossero ricomprese le utenze (se le utenze sono a carico del soggetto gestore, i costi gestionali risultano in media superiori del 30-40% rispetto alle esperienze che le lasciano in carico direttamente all'utente). Un'altra voce rilevante tra i costi gestionali riguarda le spese generali del soggetto gestore. Tali costi, relativi agli oneri per il personale e ai costi organizzativi e amministrativi dell'ente, sono spesso sostenuti a livello centrale dall'organizzazione e sono allocati al bilancio del singolo immobile o unità immobiliare solo quando sono presenti sistemi di contabilità analitica. Un'altra voce di costo che incide in modo molto variabile nei diversi progetti è quella relativa alla fiscalità, in particolare all'IMU. In tre casi su cinque quest'imposta non è risultata applicabile (in virtù dell'appartenenza del bene a enti pubblici o religiosi), con un conseguente notevole miglioramento della sostenibilità complessiva delle iniziative.

Nell'analisi dell'equilibrio gestionale andrebbero considerate anche le eventuali criticità derivanti da un'incompleta occupazione dei posti letto disponibili e il mancato o ritardato pagamento di rette o canoni di locazione da parte degli utenti e degli enti invianti. A tal riguardo, le esperienze analizzate non hanno evidenziato particolari criticità, mostrando indici di occupazione degli alloggi molto elevati (oltre l'80%), dovuti a una notevole capacità di gestire tassi anche molto alti di *turn-over* tra gli utenti e ridurre al minimo il periodo di mancato utilizzo. Allo stesso modo, non sono emerse particolari difficoltà nella raccolta della quota di costi a carico degli utenti, anche grazie alla strutturazione di meccanismi di controllo molto stringenti sulle tempistiche di pagamento<sup>36</sup>. Non tutti i gestori hanno comunque il medesimo approccio nei confronti delle inadempienze degli utenti. L'acuirsi della crisi economico-finanziaria a partire dal 2008 ha sicuramente incrementato i casi di "morosità incolpevole" (dovuta per esempio alla perdita del lavoro o al venir meno di una rete di sostegno familiare) e i gestori tendono quindi sempre più a tutelarsi chiedendo garanzie agli enti invianti (ove questo è possibile). Anche dove queste garanzie sono presenti, i ritardi nei pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione hanno in qualche caso messo in difficoltà finanziaria i gestori.

*I servizi di accompagnamento fanno la differenza*

I costi dei servizi d'accompagnamento sono la componente più variabile nella casistica presa in esame. Se, in alcuni progetti, l'incidenza di questa tipologia di costi è minima, in altre l'offerta di servizi all'utenza è assai articolata: ci si occupa del vitto, di attività ricreative, di generi di conforto e, in un caso, sono previsti anche contributi economici diretti per le spese personali. In questi ultimi casi i costi di accompagnamento possono arrivare a incidere per oltre l'80% sui costi totali del progetto. La

35 In alcuni casi, le unità immobiliari destinate a progetti di *housing* sociale e realizzate a seguito di convenzione con la pubblica amministrazione non rientrano nel calcolo della superficie lorda di pavimento, pagano oneri di urbanizzazione e contributi al costo di costruzione ridotti o nulli.

36 A titolo esemplificativo, uno dei soggetti intervistati ha indicato che già solo dopo un mese di ritardo nei pagamenti venivano attivate le procedure per la liberazione; una delle esperienze in cui il canone era direttamente a carico degli utenti ammetteva un solo mese di ritardo nei pagamenti.



presenza di volontari incide notevolmente sul contenimento dei costi del personale amministrativo e operativo. Si segnala, a questo proposito, un caso, nella provincia di Lecco, dove i volontari gestiscono autonomamente circa 20 posti letto. La mobilitazione del volontariato è in alcuni casi limitata dalla stessa normativa che regola le prestazioni quando il servizio è soggetto a forme di convenzionamento e/o di accreditamento.

### 2.3.3 La struttura delle entrate

L'analisi della struttura delle entrate consente alcune riflessioni interessanti, in particolare riguardo a:

- modalità di finanziamento per l'acquisizione degli immobili;
- modalità di copertura dei costi gestionali e dei servizi d'accompagnamento;
- entrate in relazione ai posti letto.

*Per comprare e ristrutturare gli immobili non ci s'indebita*

Per l'acquisizione degli immobili, è stato quasi sempre determinante il contributo della Fondazione, che ha coperto (per i casi scelti per l'approfondimento qualitativo) fino al 50% dei costi di acquisto e ristrutturazione. Il contributo offerto per ciascun posto letto realizzato non è stato sempre omogeneo: a fronte di un valore medio di 8.268 €/posto letto, gli approfondimenti realizzati hanno evidenziato oscillazioni ricomprese tra €3.143 (per alcuni alloggi ricevuti in comodato gratuito) a oltre €18.000 per una struttura di proprietà che necessitava di importanti lavori di ristrutturazione. Un'analisi estesa a tutti i progetti finanziati conferma la forte varianza nella distribuzione dei contributi, che variano da un minimo di 1.200 a un massimo di 58.300 €/posto

letto<sup>37</sup>, anche in funzione della durata del titolo di disponibilità del bene. Ove possibile, i gestori hanno preferito utilizzare fonti proprie per sostenere gli investimenti, evitando quasi sempre i finanziamenti bancari, al fine di sgravare il progetto dagli oneri finanziari ricorrenti e garantire quindi una maggiore sostenibilità complessiva dell'iniziativa. Altre importanti voci di finanziamento per le componenti immobiliari sono costituite da finanziamenti a fondo perduto. In un caso, il Ministero delle Pari Opportunità ha sostenuto oltre il 50% dei costi di ristrutturazione di un ex-complesso scolastico. In due dei cinque casi approfonditi il *fund-raising* tra privati cittadini, imprese private, soggetti del territorio ha consentito di reperire ulteriori risorse.

#### *Per coprire i costi del servizio è decisivo il contributo degli enti invianti*

La copertura dei costi gestionali e dei servizi d'accompagnamento dipende prioritariamente dagli enti invianti. In quattro dei cinque casi approfonditi le rette sono infatti a totale carico degli enti invianti o costituiscono comunque il principale introito del gestore, mentre una sola esperienza richiede all'utenza di pagare totalmente le proprie rette. Ogniqualvolta gli enti invianti contribuiscono alla copertura dei costi, il contributo richiesto agli utenti è minimo. Si tratta infatti di casi di utenza multiproblematica e quindi difficilmente in grado di contribuire alla copertura delle spese necessarie al soddisfacimento dei propri bisogni primari.

#### *L'offerta di servizi a un prezzo competitivo*

Analizzando le entrate per posto letto emerge una polarizzazione tra i progetti orientati sulle dimensioni di *housing* e quelli diretti all'*homing*, dove è più articolata l'offerta di servizi di accompagnamento integrativi rispetto al semplice soddisfacimento del bisogno di un alloggio. Nel primo caso, le entrate per posto letto si attestano tra i 2.000 e i 3.000 €/anno, mentre nei progetti destinati a categorie più fragili, le rette annue richieste agli enti invianti arrivano anche a 14.000 €/posto letto. Ogniqualvolta la fonte principale di entrate è il frutto di convenzionamenti con la pubblica amministrazione emerge il timore da parte del gestore che, in un periodo di contrazione della spesa pubblica, possa venir meno la possibilità di prolungare le convenzioni. Tuttavia, i soggetti intervistati hanno evidenziato che le rette richieste agli enti invianti sono solitamente molto più basse (oltre il 40% in meno) rispetto ai costi che la pubblica amministrazione sostiene quando interviene direttamente sulla stessa tipologia di utenti. Questo, oltre a produrre un evidente beneficio sulla collettività, costituisce per i gestori un elemento di garanzia sulla saturazione dell'offerta abitativa proposta e sulla continuità delle convenzioni con i comuni. Infine, in alcuni casi, si è notato uno sforzo apprezzabile nel diversificare i canoni richiesti a seconda dell'intensità del servizio fornito e delle possibilità di contribuzione dell'utente. Quattro dei cinque progetti analizzati in profondità risultano oggi economicamente sostenibili. Nell'unica esperienza in perdita (15.000/20.000 €/anno), il promotore del progetto ha attivato meccanismi di compensazione interni in ragione del fatto che l'*housing* sociale temporaneo risponde a un bisogno molto sentito dalla popolazione e garantisce evidenti ricadute positive sul fronte della legittimazione dell'ente sul territorio.

37 Lo stesso calcolo, effettuato sul rapporto tra contributi assegnati al progetto e dimensione degli alloggi finanziati, genera dati che variano da un minimo di 61 ad un massimo di 1.700 €/mq.



### 2.3.4 Alcune considerazioni conclusive

L'analisi delle esperienze ha evidenziato alcuni rischi e criticità in grado di compromettere la sostenibilità economica dei progetti. Il nodo decisivo riguarda il rapporto con gli enti pubblici. La maggioranza dei progetti dipende per larga parte da contributi pubblici, reputati spesso a rischio, nell'ambito del processo più generale di riduzione delle risorse destinate alle politiche sociali. Nel breve periodo, le maggiori criticità della relazione con gli enti invianti si devono invece a ritardi nei pagamenti rispetto alle tempistiche concordate; in uno dei cinque casi approfonditi, questi ritardi hanno comportato la necessità, per il soggetto gestore, di ricorrere a un prestito bancario, con conseguente peggioramento della sostenibilità economica complessiva del progetto determinata dagli oneri finanziari. Questo è uno dei motivi per cui i soggetti gestori effettuano valutazioni accurate sull'affidabilità delle controparti, anche nei casi in cui queste siano pubbliche amministrazioni. Per garantire la sostenibilità dei progetti nel tempo, i soggetti intervistati confermano l'intenzione di ricorrere il più possibile a risorse proprie, evitando gli oneri dei finanziamenti bancari. In un caso è stato inoltre segnalato come il soggetto gestore si stia interrogando su quale sia la dimensione minima di alloggi da gestire per minimizzare l'incidenza dei costi di gestione amministrativa e realizzare economie di scala in grado di migliorare la sostenibilità complessiva dei suoi progetti di *housing*.

Uno degli obiettivi dichiarati dalla Fondazione nei bandi di 'abitare sociale temporaneo' è stata la sostenibilità economica, affinché i progetti finanziati potessero continuare nel tempo le esperienze avviate. Tale obiettivo sembra raggiunto, poiché circa l'88% delle unità immobiliari finanziate nel corso degli ultimi 14 anni è ancora adibita a progetti di *housing* sociale temporaneo e circa il 70% dei soggetti finanziati ha avviato nuovi progetti di abitare sociale temporaneo anche in altri contesti. Da questo punto di vista, lo sforzo della Fondazione per favorire la patrimonializzazione del Terzo Settore - avvenuto finanziando prioritariamente l'acquisizione e la ristrutturazione di alloggi da destinare a *housing* sociale temporaneo (e limitando il finanziamento della componente gestionale al solo primo anno di attività) - sembra sia stato efficace.

### 2.4 I servizi di accompagnamento<sup>38</sup>

L'analisi di quest'ultimo paragrafo propone alcune riflessioni intorno ai servizi di accompagnamento che il bando della Fondazione Cariplo ha sostenuto in questi anni, con particolare riferimento a:

- i beneficiari dei servizi e le attività di accompagnamento proposte;
- la permanenza nei servizi in relazione alla temporaneità e alla saturazione degli alloggi;
- la sostenibilità economica dell'accompagnamento sociale.

---

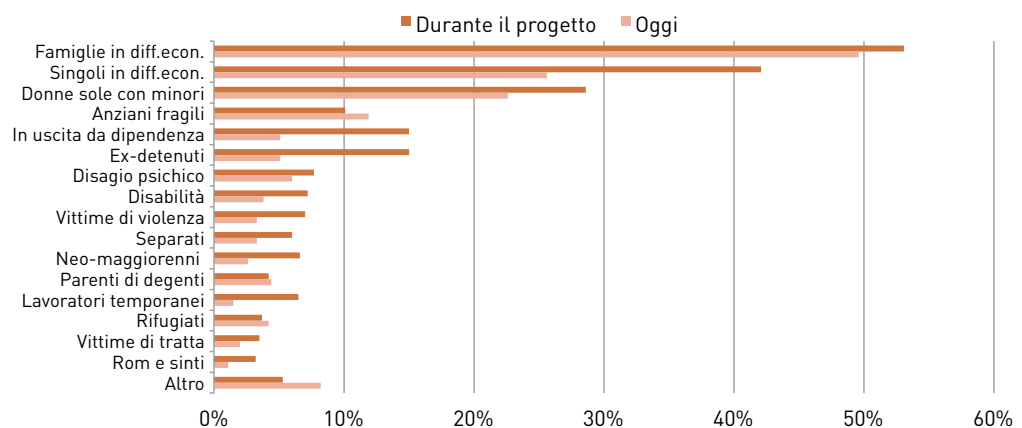
38 Capitolo a cura di Valentina Ghetti.

### 2.4.1 Chi si sostiene e come

#### *Tra difficoltà economiche transitorie e disagio conclamato*

Dall'indagine emerge con chiarezza che l'*housing* sociale temporaneo si rivolge principalmente a situazioni di bisogno socio-economico, familiare (anche di tipo mononucleare – ad esempio donne sole con figli) o individuale (figura 2.11). Le caratteristiche degli ospiti che hanno usufruito degli alloggi mappati non cambiano nel periodo successivo alla chiusura del progetto sostenuto dalla Fondazione. Alle forme di fragilità prevalenti, talvolta si aggiungono condizioni di maggiore gravità, dettate da problematiche specifiche o particolari condizioni di disagio sociale. Oltre a quelle mappate dal questionario, sono emerse ulteriori categorie di utenza, che oggi pesano circa il 10% del totale, equamente distribuite tra persone affette da patologie sanitarie particolarmente stigmatizzanti (ad esempio persone affette da HIV), famiglie di soggetti fragili (ad esempio genitori di persone con disabilità o famiglie affidatarie di minori allontanati e persone in stato di detenzione soggette a permessi premio).

Figura 2.11 - Tipologie di utenza (% u.i.)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

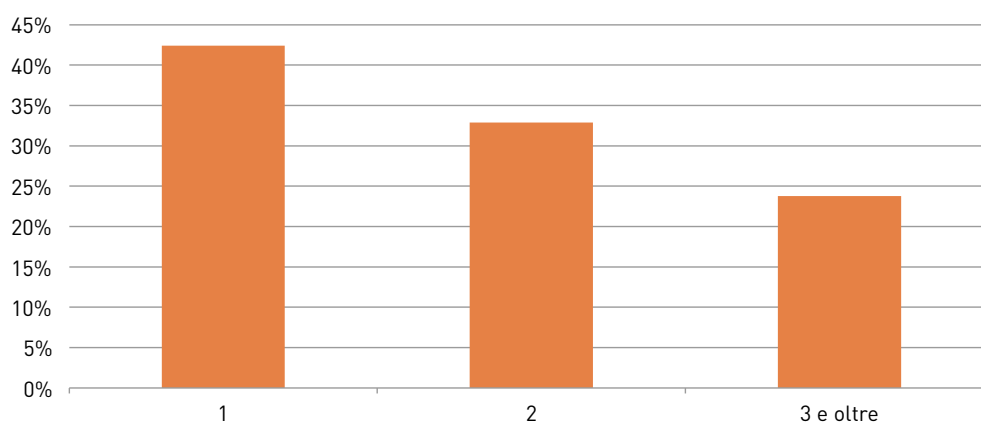
La classificazione delle unità immobiliari per grado di fragilità delle persone ospitate, mostra come nella maggior parte dei casi gli alloggi siano stati destinati a situazioni caratterizzate da un livello di fragilità medio-alta (tabella 2.7). Nella maggior parte dei casi, infatti (47% durante il progetto e 65% oggi), si è trattato di persone in situazioni critiche, prevalentemente dettate da condizioni economiche precarie (occupazione intermittente o assenti) o a causa della rottura dei legami familiari (separati, madri sole). Oltre un alloggio su tre è stato destinato a situazioni a elevata fragilità, dove alle difficoltà economiche si aggiungono ulteriori condizioni di svantaggio sociale, come la non autosufficienza (totale o parziale: ad esempio anziani fragili o disabili) o consistenti rischi di esclusione e marginalità (ad esempio persone in uscita da percorsi di tutela, detenzione o dipendenza). Solo per una minima parte invece (13% durante il progetto e solo l'1% oggi), gli alloggi hanno ospitato persone con un sostanziale bisogno di tipo abitativo, senza particolari condizioni di fragilità o svantaggio sociale, come nel caso di lavoratori temporanei/stagisti o familiari di degenti.

**Tabella 2.7 - Distribuzione delle unità immobiliari per grado di fragilità dell'utenza**

	Durante il progetto		Oggi	
	v.a.	%	v.a.	%
Bassa fragilità	111	13,3%	8	1,1%
Media fragilità	393	47,0%	482	64,9%
Elevata fragilità	332	39,7%	234	31,5%
Dati mancanti	-		19	2,6%
Totale	836	100%	743	100,0%

Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

**Figura 2.12 - Ripartizione delle unità immobiliari per numero di tipologie di ospiti (durante il progetto)**



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

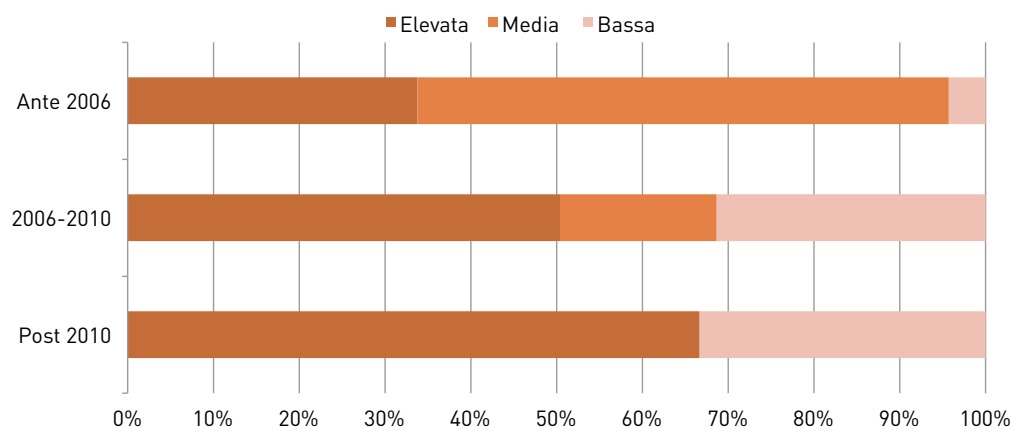
La mappatura evidenzia anche un altro dato: nella maggior parte dei casi gli alloggi sono destinati a un *target* mirato. Osservando i dati al momento del progetto, in oltre 3 casi su 4 l'alloggio è stato destinato a non più di due tipologie di ospiti<sup>39</sup> (figura 2.12). Questo dato lascia intendere una probabile causalità tra *target* selezionato ed esperienza dei gestori sul *core* della loro attività: laddove gli enti già si occupano di specifiche problematiche, questo certamente orienta la destinazione della loro azione di *housing* sociale temporaneo (es. cooperative e associazioni che si occupano di tutela attraverso la gestione di comunità residenziali/servizi diurni, si aprono a esperienze di *housing* destinate a ragazzi fuori dal prosieguo amministrativo o nuclei mamma-bambino).

Dai dati emerge una certa polarizzazione: da una parte i servizi sono rivolti a situazioni di fragilità economica generale, indipendenti da situazioni di disagio più specifiche; dall'altra a fragilità nelle quali il tema "casa" è solo uno tra i tanti bisogni e supporti di cui la persona o il nucleo familiare necessita. È interessante osservare come utenti e servizi sono variati nelle varie fasi del bando oggi denominato "Hou-

<sup>39</sup> Anche filtrando il dato, escludendo cioè i *target* riferiti alle situazioni di difficoltà socioeconomica e considerando unicamente i *target* riferiti a specifiche categorie di utenza, il risultato non cambia.

sing sociale per persone fragili” (figura 2.13). Nel corso del tempo emerge infatti una crescita della polarizzazione: aumentano infatti sia le situazioni di elevata fragilità, che arrivano a riguardare il 65% degli ospiti delle unità immobiliari finanziate dopo il 2011, sia quelle di minore fragilità, mentre si annullano quelle di fragilità intermedia. Ciò è con tutta probabilità una conseguenza diretta della crisi socioeconomica che ha attraversato – e ancora attraversa - il nostro Paese. Se, da un lato, la crisi aumenta le situazioni di bisogno, i gestori cercano, ove possibile, di coprire i rischi collegati alla gestione delle permanenze temporanee, aumentando il numero degli ospiti in condizioni meno critiche<sup>40</sup>.

Figura 2.13 - Livelli di fragilità per fase del bando (% u.i. - durante il progetto)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

### Il difficile percorso verso l'autonomia

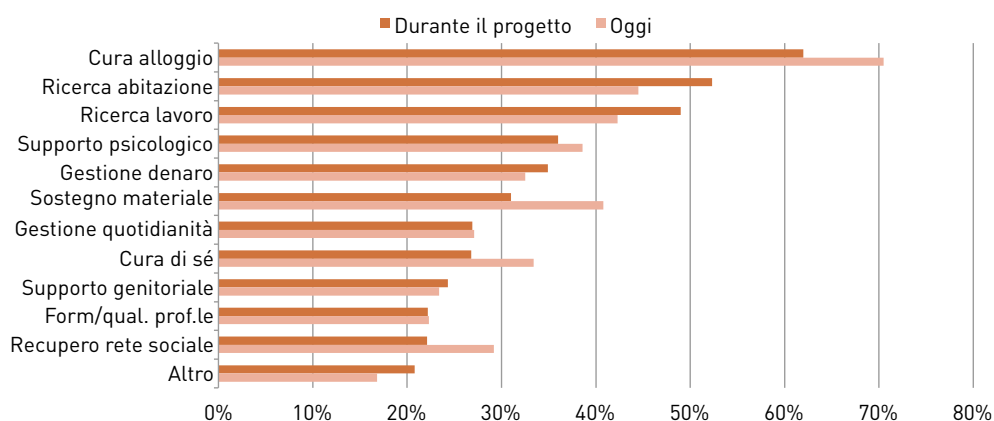
Per quanto riguarda le attività di accompagnamento realizzate, la rilevazione mostra che i servizi di *housing* sociale temporaneo sono costituiti prevalentemente da azioni in supporto all'autonomia "strutturale", rivolta ai bisogni di casa e lavoro. Oltre la metà delle attività declinate come "altro" (che mediamente pesano il 17% del totale) afferiscono ad azioni di gestione del rapporto locativo e delle morosità. Il servizio si completa di sostegni nella gestione del denaro, di supporti materiali e sostegno psicologico. Gli interventi di natura più sociale o educativa (sostegno genitoriale, recupero della rete sociale...) sono meno frequenti e dipendono dalla tipologia del *target* cui il servizio si rivolge (figura 2.14).

La classificazione delle unità immobiliari mappate per tipologia di servizio offerto porta a osservare come, in circa un quinto dei casi, il servizio di accompagnamento consista in un intervento di carattere prevalentemente orientativo, abbastanza leggero e diretto a sostenere la persona nella ricerca di un alloggio e un'occupazione autonoma (tabella 2.8). Nella maggior parte delle esperienze invece sembra trattarsi di un sostegno più articolato, nel quale a fianco dell'orientamento viene offerto uno specifico supporto alla persona sia di tipo materiale (alimenti, vestiario, soldi), sia relazionale, psicologico o educativo (66% al tempo del contributo). È da segnalare una

<sup>40</sup> Ciò avviene, ad esempio, mantenendo una gestione autonoma degli accessi, evitando accordi stringenti con gli enti inviati istituzionali.



Figura 2.14 - Attività di accompagnamento (% u.i.)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Tabella 2.8 - Distribuzione delle unità immobiliari per tipologia di servizio offerto

	Durante il progetto		Oggi	
	v.a.	%	v.a.	%
Nessun servizio	129	15,4%	11	1,5%
Servizi di orientamento casa-lavoro	154	18,4%	189	25,7%
Servizi di orientamento e supporto alla persona	553	66,2%	348	47,4%
Dato mancante	-		186	25,3%
Totale	836		734	

Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

minoranza di casi nei quali non appare alcun servizio di accompagnamento. Si tratta di alloggi tendenzialmente rivolti a soggetti con condizioni di medio-bassa fragilità, per la maggior parte in precarie condizioni economiche e più raramente con necessità abitative transitorie (lavoratori/studenti e famigliari di degenti).

I dati mettono, infine, in evidenza una distribuzione piuttosto equa per numero complessivo di servizi erogati: in circa il 30% dei casi il servizio offerto è decisamente snello (1 sola attività offerta), per un altro 30% il servizio è “mediamente articolato”, ovvero offre tra 2 e 4 attività contemporaneamente, infine, in quasi il 40% dei casi l’articolazione è decisamente elevata (oltre 5 attività). Nel corso del tempo si è verificata una crescita dell’ultima tipologia, soprattutto a scapito della seconda (figura 2.15).

Come in parte già evidenziato, i servizi sono realizzati in prevalenza da personale professionale retribuito (61,5% durante il progetto e 59% oggi), dove però l’apporto del volontariato ha un certo peso (complessivamente 1/3 del totale) concentrato in circa la metà delle unità immobiliari mappate.

La figura 2.16 mostra le tipologie di servizio offerte nelle diverse fasi del bando consentendo di evidenziare come l’offerta “completa” di servizi di accompagnamento (orientamento e supporto alla persona), sia cresciuta nel tempo e, in particolare, dopo

il 2006<sup>41</sup>. Il dato è correlato positivamente con la progressiva focalizzazione del bando, sempre più orientato a sostenere esperienze di *housing* sociale limitando le proposte di generica ospitalità temporanea.

L'analisi pare però evidenziare la mancanza di una netta correlazione tra fragilità degli ospiti e articolazione dell'accompagnamento offerto. L'ipotesi che al crescere della fragilità delle persone si intensifichi il servizio offerto non sembra infatti sempre confermata (figura 2.17). E' difficile offrire interpretazioni certe sulle motivazioni, tuttavia è interessante porlo all'attenzione della Fondazione perché possa tenere sotto osservazione l'abbinamento tra servizi e bisogno.

Gli approfondimenti qualitativi realizzati attraverso le interviste in profondità hanno consentito di mettere a fuoco alcuni fattori considerati facilitanti, o viceversa ostacolanti, l'accompagnamento verso l'autonomia delle persone ospitate. Dalle esperienze approfondite emerge un elemento trasversale: per promuovere l'evoluzione delle persone è certamente rilevante il servizio di supporto offerto "internamente" (e dunque le attività appena citate), ma in particolare il lavoro di integrazione comunitaria che il gestore riesce a costruire nel contesto in cui il servizio è inserito. La rete di relazioni che si crea intorno all'*housing* sociale temporaneo è spesso la chiave di volta più significativa per promuovere percorsi evolutivi nelle persone e generare nuova autonomia abitativa e lavorativa. Dall'esperienza degli intervistati è emerso chiaramente che spesso le fragilità delle persone ospitate non siano completamente superabili, per cui, in tali casi, non è ipotizzabile un'uscita dal servizio e un ingresso nel mercato ordinario del lavoro e della casa. Quando alla fragilità economica si associano fragilità di tipo sociale e relazionale (come avviene nella maggior parte delle situazioni mappate), sono necessarie soluzioni abitative che garantiscano un grado maggiore di protezione, magari non strutturata, e possibilità di inserimenti lavorativi protetti. La comunità rappresenta spesso il luogo dove costruire questa protezione "informale": condomini solidali, appartamenti offerti a prezzi calmierati, reti di vicinato da cui nascono opportunità occupazionali grazie alla conoscenza diretta della persona e della sua condizione. Si tratta di elementi che potrebbero concretamente facilitare lo sviluppo dell'autonomia delle persone che fruiscono dei servizi di *housing* sociale.

#### 2.4.2 La temporaneità dei servizi di *housing* sociale

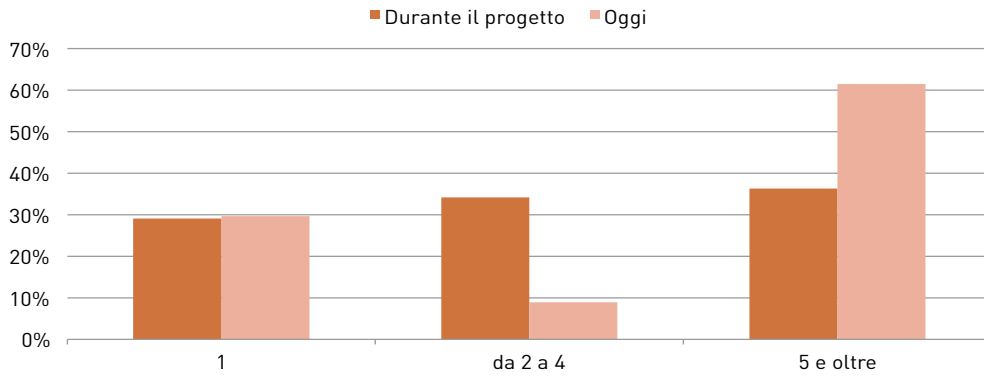
##### *Il "tempo lungo" dell'housing e le sue possibili ragioni*

Un altro interessante elemento di analisi è la permanenza degli ospiti nel servizio riportati nella tabella 2.9. Dai dati della rilevazione si evince chiaramente che 12 mesi sono generalmente il riferimento minimo dell'ospitalità prevista, sia durante il progetto, sia nel periodo successivo. Anzi i dati rilevati mostrano che, indipendentemente dal periodo considerato, in oltre la metà dei casi la permanenza prevista superi i due anni e in circa il 25% il periodo tra un anno e due anni. Si può inoltre notare che le permanenze più lunghe - soprattutto quelle oltre i 2 anni, tendano ulteriormente ad allungarsi rispetto alle previsioni, con sforamenti relativamente meno frequenti dopo il progetto. La rilevazione mette, quindi, in evidenza che i servizi di *housing* sociale temporaneo ben difficilmente si connotano come interventi di brevissima durata, anzi, generalmente prevedono permanenze pluriennali. Tale dato sembra anche essere

41 L'elaborazione si riferisce naturalmente al solo periodo progettuale.

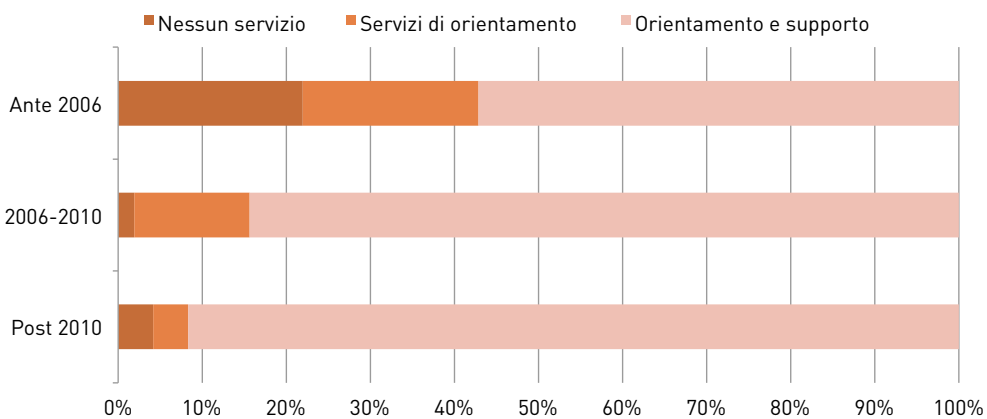


Figura 2.15 - Ripartizione unità immobiliari per numero di attività di accompagnamento



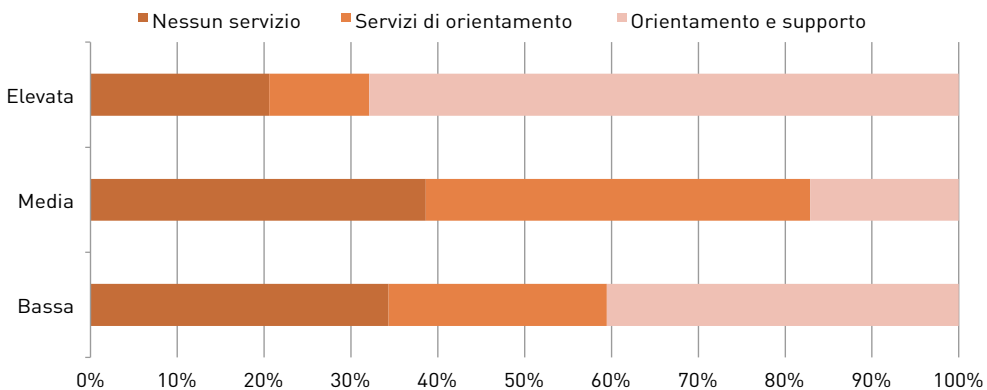
Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Figura 2.16 - Tipologia di servizio offerto per fase del bando (% u.i. - durante il progetto)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Figura 2.17 - Livello di fragilità per tipologia di servizio (% u.i. - durante il progetto)



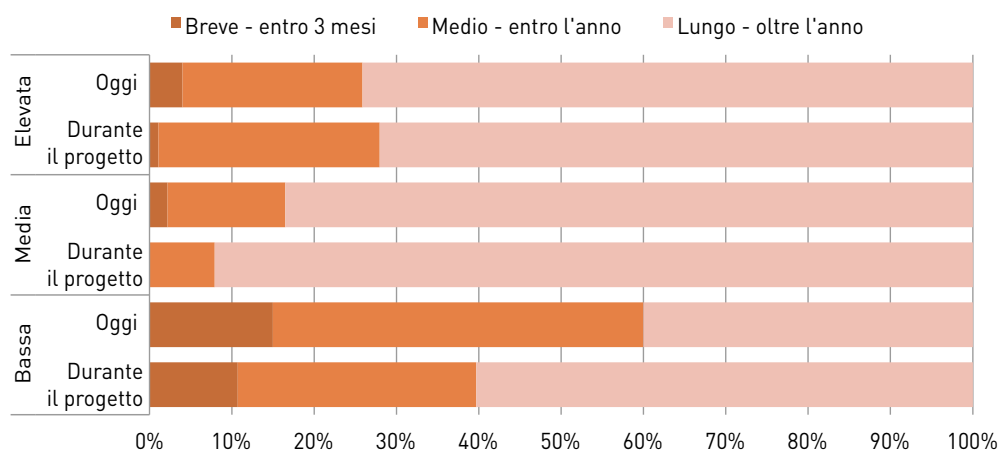
Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Tabella 2.9 - Tempo di permanenza degli ospiti (% u.i.)

	Durante il progetto		Oggi	
	Prevista	Effettiva	Da accordi/ Carta del servizio	Effettiva
Fino a 1 mese	6,4%	41,2%	41,7%	1,3%
1 - 3 mesi	13,6%	105,9%	91,7%	1,1%
3 - 6 mesi	52,1%	252,9%	383,3%	3,3%
6 mesi - 1 anno	123,6%	752,9%	1033,3%	13,1%
1 - 2 anni	132,9%	1194,1%	1216,7%	27,3%
Oltre 2 anni	315,0%	3247,1%	2908,3%	62,0%
Dato mancante	8	3	106	100
Totale	836	836	734	734

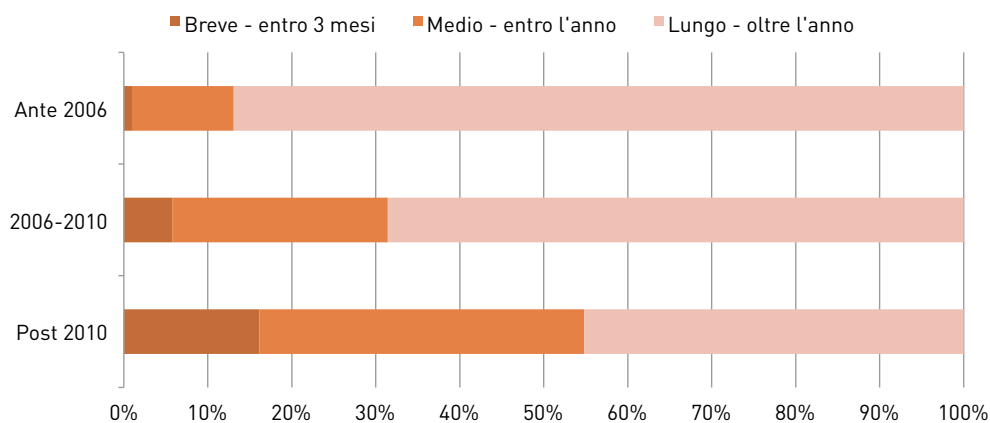
Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Figura 2.18 - Tempo di permanenza per livello di fragilità (% u.i.)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Figura 2.19 - Tempo medio di permanenza per fase del bando (% u.i. - durante il progetto)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014



indipendente dal grado di fragilità, poiché la permanenza rimane molto elevata anche nei casi di bassa fragilità (figura 2.18).

Va comunque rilevato che le permanenze di durata superiore all'anno, riguardino soprattutto i progetti finanziati nelle prime fasi del bando (fino al 2010), mentre – coerentemente alle indicazioni del bando – le durate tendano a ridursi nelle unità immobiliari finanziate più recentemente (figura 2.19)<sup>42</sup>. Questa dinamica dipende ovviamente anche dalle tipologie di alloggio e della relativa utenza. Alcuni progetti, anche consistenti per numero di unità immobiliari, finanziati soprattutto nelle prime annualità del bando prevedevano intrinsecamente durate più lunghe (ad es. Fondazione Cassoni). Altri esempi riguardano gli alloggi per l'autonomia residua, destinati soprattutto alla popolazione anziana, nei quali la permanenza media è in tutti i casi superiore all'anno, mentre le strutture di ricettività temporanea nel 19,5% dei casi hanno una permanenza effettiva media inferiore ai 3 mesi e nel 51,2% inferiore all'anno al tempo del progetto. In quest'ultimo caso, alla fine del progetto la permanenza media effettiva è diminuita ulteriormente, dato che nel 27,6% dei casi è inferiore ai 3 mesi e nel 44,8% inferiore all'anno.

Negli approfondimenti qualitativi il tema della temporaneità è emerso come uno dei principali nodi critici per i soggetti gestori, reso ancor più complicato dalla persistente crisi economica. Le difficoltà occupazionali toccano particolarmente le qualificazioni medio basse e, per la prima volta, si sente il peso della crisi anche in territori tradizionalmente fertili per opportunità occupazionali di questo tipo (es. Bergamo e provincia). Sostenere le persone nella ricerca di lavoro è dunque particolarmente complesso e, di conseguenza, la fuoriuscita da situazioni abitative temporanee richiede tempi più lunghi, anche per chi presenta buone risorse e nessuna particolare fragilità al di là di quella occupazionale.

Oltre alla crisi, sono stati segnalati altri aspetti che concorrono a motivare permanenze prolungate, e che potremmo definire "endogeni": il rapporto con i servizi e gli invii non sempre adeguati. Le richieste da parte di enti invianti d'inserimenti in *housing* sociale temporaneo di nuclei/o singoli che hanno alle spalle numerose esperienze di collocamenti in strutture socio-assistenziali, con storie pregresse di morosità, o caratterizzate da situazioni di elevato bisogno psico-sociale ed educativo, sono citate dagli intervistati come casi emblematici di scarsa compatibilità con proposte di permanenza realmente temporanea. Tra i referenti incontrati è diffusa la consapevolezza che la crisi accentua la difficoltà dei servizi territoriali di cogliere correttamente l'opportunità offerta dai servizi di *housing* sociale temporaneo e costruire adeguate proposte di ospitalità. Servizi sempre più pressati da domande di casa e lavoro sono, però, spinti a rivolgersi ai servizi di *housing* per la gestione di situazioni di emergenza (sfratti, maltrattamenti...), senza cercare il migliore abbinamento tra problema e la risposta specifica meglio in grado di supportare i bisogni e mobilitare le risorse delle persone.

Non sempre i servizi territoriali riescono quindi a usufruire in modo corretto e sfruttare pienamente il potenziale offerto da questa tipologia di offerta. Dalle interviste emerge la necessità che i percorsi di presa in carico di persone/nuclei con fragi-

---

42 L'elaborazione si riferisce unicamente al tempo del contributo poiché la correlazione con le fasi del bando assume un significato specifico in relazione all'epoca in cui le unità immobiliari hanno beneficiato dei finanziamenti.



lità sociali rilevanti seguano la logica della protezione decrescente: da servizi ad alta tutela ed elevata intensità assistenziale (tipicamente i servizi residenziali strutturati – comunità alloggio, comunità psichiatriche, comunità alloggio disabili) a servizi sempre più leggeri, dei quali l'*housing* sociale temporaneo costituisce una parte rilevante. Questa logica costituirebbe un fattore di efficienza, oltre che di efficacia: abbinare il servizio giusto al bisogno specifico e iniziare un percorso di accompagnamento all'autonomia che si traduce anche in progressiva riduzione del sostegno offerto e, di conseguenza, anche della spesa sociale assorbita. Tra i fattori che ostacolano la temporaneità si rileva anche che talvolta si verifica il percorso opposto: i percorsi iniziano - inopportuna - dalla proposta più leggera e meno strutturata per "tornare indietro" verso gradi di strutturazione maggiore. Questo "viaggio al contrario" porta con sé il rischio di una progressiva cronicizzazione dell'assistenza e la conseguenza di veder "bruciate delle opportunità", non potendo più giocare al meglio il patto per l'*empowerment* della persona (ti offro una casa se dimostri di...).

Semplificando, se i servizi (e gli invii inadeguati) sono indicati come una delle principali cause dell'allungamento delle permanenze, l'inclusione dei servizi di *housing* all'interno delle politiche sociali locali e dentro l'offerta sociale strutturata può rappresentare la chiave di volta per contenere questa deriva. Dalle interviste, infatti, è emerso come la costruzione di un'integrazione con i servizi invianti, la condivisione degli obiettivi cui risponde il servizio di *housing* sociale in relazione ai bisogni del territorio, la stessa strutturazione di percorsi operativi congiunti di valutazione del caso e di accoglienza, siano i dispositivi che meglio hanno consentito di contenere le distorsioni e lavorare per orientare gli ospiti verso percorsi più idonei.



### *Pieni o vuoti? Troppo pieni*

Da leggere in quest'ottica è anche il dato sulla saturazione. Appena il 7% (49 casi) delle unità immobiliari mappate ha vissuto – durante o dopo il progetto – rilevanti situazioni di mancata saturazione dell'offerta (inferiore al 75% dei posti letto disponibili), di solito per mancanza di richieste. La metà dei casi è localizzata in provincia di Brescia. E' inoltre interessante notare che incrociando i dati delle unità immobiliari che si sono trovate in questa condizione (mancata saturazione), con le modalità di invio degli ospiti ha mostrato che il problema tende a verificarsi nei casi dove prevalgono gli accessi di tipo spontaneo, non mediati dai servizi territoriali.

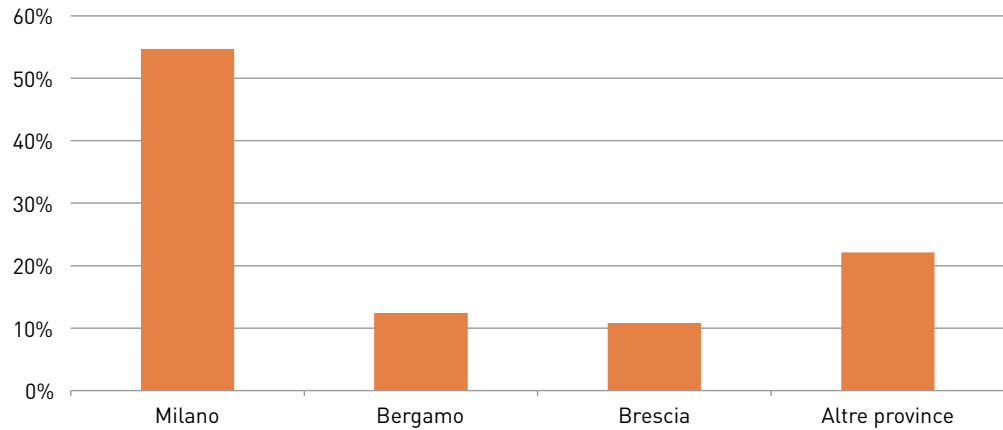
Piuttosto che di mancata saturazione i servizi di *housing* sembrano soffrire di ipersaturazione, ovvero di eccesso di domanda durante e dopo il progetto. Tale situazione riguarda oltre i 3/4 delle esperienze ancora attive (76%). Il numero di domande invase a volte è particolarmente consistente: un terzo delle unità non sono riuscite a soddisfare oltre 50 domande. I gestori hanno quasi ovunque istituito delle liste d'attesa, ma spesso hanno dovuto inviare l'utente ad altri enti. Le principali situazioni di iper-saturazione sono localizzate nelle province di Milano e, a seguire, in quelle di Bergamo e Brescia (figura 2.20).

Questo dato, oltre a dare evidenza di un bisogno abitativo crescente e della necessità di potenziare l'offerta in questa direzione, è probabilmente il risultato di una limitata fluidità nella rotazione degli alloggi e di una temporaneità fittizia. Se i tempi di permanenza crescono, è facile che crescano anche le domande insoddisfatte. Come già anticipato, gli approfondimenti qualitativi mostrano che questo fenomeno deriva essenzialmente dalla difficoltà di offrire opportunità agli ospiti in condizioni di fragilità al momento dell'uscita dal servizio di *housing*. Se oltre all'*housing* c'è solo l'edilizia residenziale pubblica da una parte, con la sua esiguità e le difficoltà di accesso, e dall'altra l'edilizia privata (e i relativi costi) diventa difficile che gli ospiti possano accedere ad abitazioni autonome, anche se hanno realizzato un percorso positivo di autonomia dentro il servizio di *housing*. A tal proposito, alcuni degli intervistati hanno riportato la percezione di un interesse crescente da parte della Fondazione Cariplo a creare opportunità abitative *post-housing*: alloggi a disposizione per tempi più lunghi (4 anni), con costi inferiori a quelli di mercato e servizi di sostegno leggerissimi, se non addirittura assenti.

### 2.4.3 La sostenibilità del servizio di accompagnamento

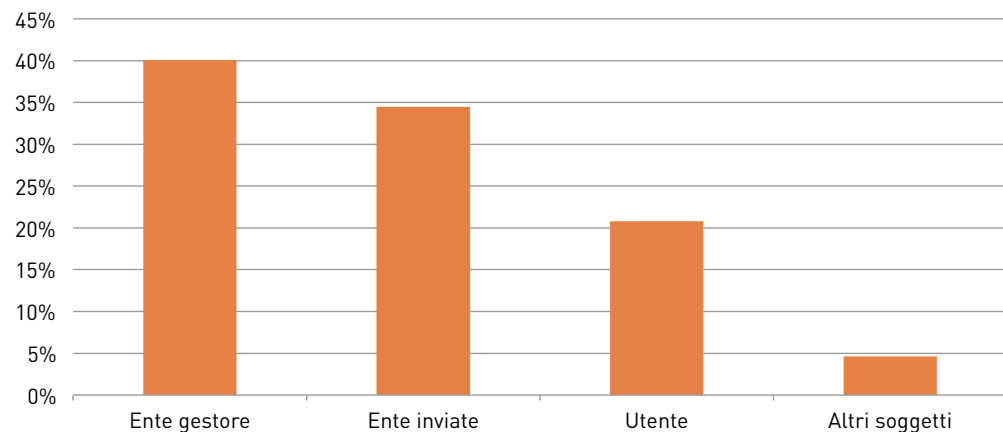
Un ulteriore elemento di analisi riguarda, infine, la sostenibilità dei servizi di accompagnamento (figura 2.21). Si è già trattato il tema, con riferimento al servizio di *housing* nel suo complesso, qui si vogliono invece riportare alcune specifiche riflessioni sulle attività di sostegno alla persona. L'indagine ha rilevato per ciascuna unità immobiliare i soggetti che si fanno carico dei costi di accompagnamento. I dati mostrano che, differenzialmente dalle altre voci (alloggio, utenze e vitto), questi servizi sono coperti solo in misura minoritaria dal contributo degli utenti (20,8%). Per circa il 75% si tratta invece di attività promosse e sostenute direttamente dai soggetti gestori (40,1%) o dagli enti invianti (34,5%).

*Figura 2.20 - Localizzazione delle unità immobiliari con quote di domanda insoddisfatta (% u.i.)*



*Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014*

*Figura 2.21 - Ripartizione dei costi di accompagnamento (% u.i.)*



*Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014*

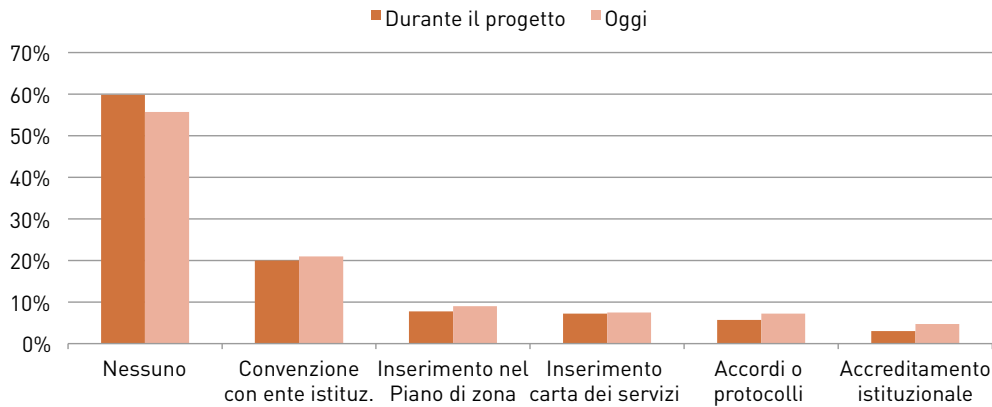
*La strada verso la sostenibilità: rafforzare il rapporto con l'ente pubblico e promuovere economie di gestione*

L'ente pubblico, responsabile dell'inclusione sociale dei soggetti più svantaggiati, è un attore particolarmente importante per garantire i servizi di sostegno al percorso evolutivo verso l'autonomia. Il ruolo dei servizi sociali comunali è particolarmente rilevante, trattandosi di servizi prevalentemente erogati da personale professionale (educatori, animatori, esperti di orientamento o psicologi) e dunque con costi difficilmente comprimibili. Le interviste hanno inoltre evidenziato una crescente consapevolezza circa l'importanza di costruire una connessione strutturata con la programmazione locale (sociale o sociosanitaria) e un'integrazione operativa con i servizi territoriali. L'inclusione del servizio all'interno dei piani di zona e la sottoscrizione di convenzioni, a parziale o totale copertura dei costi, è ritenuta infatti la principale forma di garanzia per la continuità delle attività di sostegno.



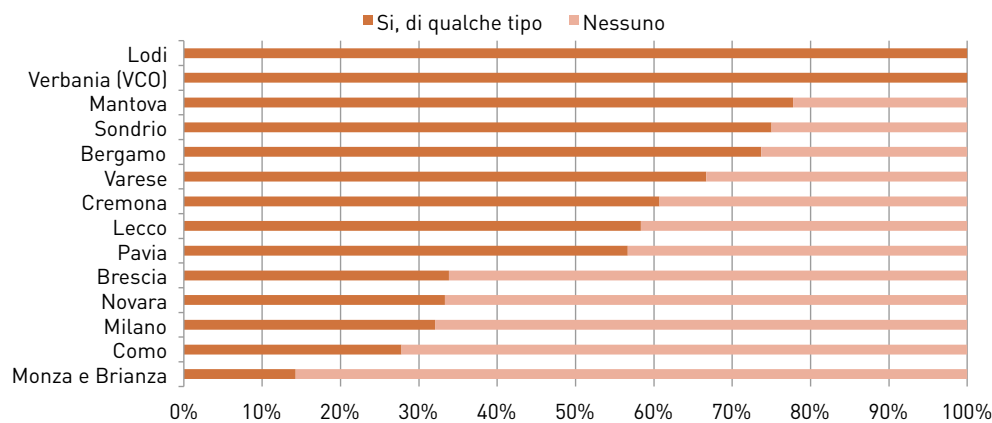


Figura 2.22 - Inserimento del servizio nella programmazione territoriale (% u.i.)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Figura 2.23 - Inserimento nella programmazione territoriale (% u.i. - oggi)

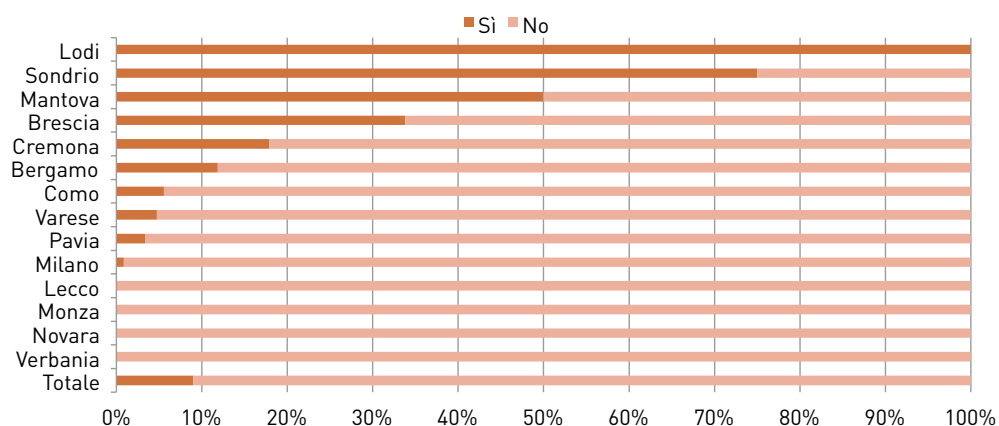


Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

Su questo fronte tuttavia l'indagine mette in evidenza un dato che deve far riflettere: il rapporto con la programmazione territoriale è ancora oggi parziale e ha margini significativi di sviluppo: il 60% delle unità immobiliari censite non aveva alcuna relazione con i servizi territoriali durante il progetto (figura 2.22). Solo nel 40% dei casi il servizio di *housing* è inserito tra le unità d'offerta sociale del territorio (nella carta dei servizi o nel piano di zona) o è soggetto ad accordi nell'ambito delle politiche sociali locali (protocolli, convenzioni, accreditamento). Fortunatamente, emerge qualche segnale di miglioramento (la voce "nessun accordo" cala dal 60% al 56% dopo il progetto), ma la scarsa connessione con le politiche pubbliche sembra tuttora molto rilevante.

Dato che la sostenibilità del servizio di *housing* temporaneo, dovrà necessariamente passare dal suo riconoscimento all'interno delle politiche di *welfare* locali, la questione è stata ulteriormente approfondita sul piano territoriale, con riferimento a tutti

Figura 2.24 - Inserimento nel piano di zona (% unità immobiliari - oggi)



Fonte: Indagine IRS - KCity, 2014

i servizi (figura 2.23) e ai soli piani di zona (figura 2.24) rilevata al momento dell'indagine.

Tutte le unità immobiliari di Lodi e Verbania sono inserite nella programmazione territoriale, mentre, dal lato opposto, Brescia, Novara, Milano, Como fanno registrare le quote più basse, intorno al 30%<sup>43</sup>. All'ultimo posto figura la provincia di Monza e Brianza con una quota del 14%. Considerando invece solamente lo strumento del piano di zona che, come abbiamo visto, non è lo strumento di programmazione più frequente per i servizi di *housing* sociale censiti, solo nella provincia di Lodi tutte le unità immobiliari vi fanno riferimento e solo a Sondrio, Mantova, Brescia si registrano quote apprezzabili (superiori al 30%). In tutte le altre province le percentuali di adesione delle unità immobiliari ai piani di zona sono risibili.

Dalle interviste qualitative sono emerse alcune esperienze per le quali il lavoro di connessione con le *policy* locali ha portato a esiti particolarmente interessanti, ad esempio nei casi in cui il tema dell'*housing* sociale è stato assunto come oggetto di co-progettazione tra pubblico e privato a livello sovra-comunale, a monte dell'intervento di *housing*. Questo ha significato assumere l'*housing* temporaneo all'interno dell'offerta socio-assistenziale del territorio e dunque, per il programmatore avere la possibilità di rispondere (almeno in parte) a un bisogno crescente e, per il gestore, una forma di garanzia di copertura dei costi. Per entrambi ciò ha significato anche conseguire economie di scala e quindi contenere i costi complessivi. Un'altra esperienza significativa è la connessione tra il servizio di *housing* e la spesa sociale dei comuni, in ottica di attivazione e non assistenzialistica. Questo è accaduto quando il servizio di *housing* è stato messo in stretta connessione con i trasferimenti monetari da parte del Comune, in tali casi si è erogato un servizio abitativo che, lavorando sull'acquisizione di autonomia ha permesso la riduzione dei sussidi economici "a fondo perduto".

43 Il dato va letto anche tenendo presente che il numero di progetti e unità immobiliari varia significativamente da provincia a provincia: per esempio a Lodi sono 2 i progetti finanziati (due su due inseriti nella programmazione, quindi il 100%) a Milano 47 (15 su 47 hanno immobili inseriti, quindi circa un terzo).



L'altro soggetto di rilievo, in tema di sostenibilità, è l'ente gestore. Su questo fronte le interviste hanno evidenziato come ciò sia strettamente connesso alla possibilità di costruire economie di scopo. A questo proposito, sono stati citati due esempi concreti. Il primo è riferito alla dimensione dell'ente: maggiore è la dimensione dei soggetti e quindi della varietà dei servizi erogati - nella cui filiera si inserisce anche l'*housing* sociale temporaneo - e maggiore è la possibilità di costruire qualche forma di economia, soprattutto sul personale e sulle attività di sostegno proposte (es. gli educatori delle comunità residenziali per minori offrono supporto educativo alla mamme con bambino). Il secondo riguarda l'utenza: la possibilità di creare economie può derivare dalla scelta strategica di orientare il servizio di *housing* verso un *mix* di utenza, in parte ospiti temporanei ad "alta solvibilità" e in parte a "casi sociali".

#### 2.4.4 Alcune considerazioni conclusive

I servizi di *housing*, come è stato già scritto, sono soluzioni abitative transitorie che consentono di affrontare situazioni temporanee di difficoltà, offrendo a nuclei e persone svantaggiate abitazioni a condizioni sostenibili e percorsi in supporto allo sviluppo dell'autonomia. In questo quadro, l'indagine e le interviste in profondità hanno stimolato alcune considerazioni e alcune indicazioni utili per il futuro.

I percorsi di sostegno dell'autonomia costituiscono un tassello particolarmente complesso dei servizi di *housing*. Un delicato intreccio tra iniziative di sostegno personale e costruzione di una rete di relazioni sociali intorno alla persona o al nucleo familiare, che ne facilitano il percorso di reinserimento. Il radicamento sul territorio e la capacità dei soggetti gestori di attivare tale rete sono elementi cruciali del successo dell'iniziativa. Questo suggerisce di tenere in particolare considerazione questo aspetto tra i criteri di selezione dei progetti.

Il rapporto con l'ente pubblico è l'altro elemento chiave per garantire l'efficacia dei percorsi di sostegno all'autonomia, sia per quanto riguarda l'adeguatezza degli invii, e di conseguenza delle potenzialità di recupero delle autonomie delle persone, sia in riferimento alla sostenibilità stessa dei servizi di *housing*. Anche questo elemento dovrebbe, quindi, essere preso in adeguata considerazione nei criteri di selezione, valorizzando l'inclusione del servizio nelle *policy* locali e la presenza di prassi operative d'integrazione con gli enti pubblici potenzialmente invianti.

Infine, anche la correlazione tra il livello di fragilità delle persone, la tipologia del servizio offerto e la sua articolazione rappresenta un tema centrale della gestione dei servizi di *housing* sociale temporaneo. Potrebbe quindi essere particolarmente utile monitorare questo aspetto nelle fasi attuative dei progetti finanziati nei prossimi bandi, per verificare l'eventuale presenza di margini di contenimento di costi e, soprattutto, del grado di efficacia dell'intervento offerto.


**3**


## 3. ALCUNI CASI NAZIONALI E INTERNAZIONALI

### 3.1 Rete di alloggi sociali<sup>44</sup>

#### Sintesi

Dove	Catalunya (Spagna)
Promotore	Governo Regionale / Fondazione Un Sol Mon (Caixa Catalunya)
Utenza	Persone a rischio di esclusione sociale
Periodo di permanenza	Fino a conclusione dei percorsi di autonomia abitativa

Il progetto si basa su un piano residenziale pubblico denominato “Diritto alla Casa” (*dret a l’habitatge*) finalizzato ad agevolare l’accesso alla casa di persone che vivono in condizioni di esclusione sociale. All’interno degli strumenti del piano, è prevista la definizione di un gruppo di appartamenti dedicati ad *housing* sociale temporaneo che godono di alcune particolari agevolazioni. Si tratta di appartamenti di proprietà pubblica o privata, ciascuno dei quali può essere preso in gestione da un soggetto del Terzo Settore attivo sul fronte dei servizi sociali e alla persona. Oltre a gestire l’alloggio e il rapporto con l’affittuario, ogni soggetto del Terzo Settore si fa carico del supporto complessivo alla persona, seguendo tutte le fasi e i passaggi dei percorsi individuali verso l’autonomia. L’esperienza della Catalunya offre spunti interessanti soprattutto per la possibilità di offrire una vocazione sociale temporanea a un patrimonio esistente ma inutilizzato.

#### 3.1.1 Principali elementi di interesse

- cooperazione fra soggetti pubblici, economici, sociali e privati cittadini;
- diverse soluzioni per la disponibilità degli immobili: comodato d’uso gratuito, affitto concordato, proprietà diretta;
- capacità di utilizzare patrimoni residenziali sfitti per scopi sociali.

<sup>44</sup> <http://www.agenciahabitatge.cat/>; <http://www.fundaciocatalunya-lapedrera.com/es/home> <http://www.provivienda.org/red-de-viviendas-solidarias/>.

### 3.1.2 Spunti di rilancio

- la temporaneità come elemento di garanzia per introdurre meccanismi di “valorizzazione sociale” del patrimonio vacante;
- l’accreditamento da parte della pubblica amministrazione di alcuni gestori di *housing* sociale permette una distribuzione mirata di incentivi e agevolazioni.

### 3.1.3 Il contesto

Dal 2000, in Spagna come altrove, il costante aumento dei prezzi delle abitazioni ha reso sempre più difficile ai soggetti svantaggiati l’accesso a un alloggio adeguato. Né l’opzione di acquisto né l’opzione di affitto sono più risultati praticabili a un ampio strato della società, composto da giovani, famiglie numerose, genitori *single*, anziani, persone con disabilità e le loro famiglie, o persone che hanno sofferto situazioni di violenza domestica o di altra natura. In questo contesto, e dopo l’applicazione della legge 244/2005 “Piano di aggiornamento del diritto alla casa”, il Governo Regionale della Catalunya ha predisposto una serie di strumenti finalizzati a mobilitare i vari settori della società (banche, organizzazioni non governative, privati, etc.). L’idea di fondo era di sfruttare i sempre più numerosi alloggi privati sfitti, utilizzandoli per scopi sociali, in una fase di stagnazione del mercato immobiliare. Lo scoppio della bolla immobiliare - che in Spagna ha assunto proporzioni drammatiche - ha fatto sì che, oltre agli alloggi pubblici, si potessero includere all’interno di questo patrimonio anche immobili privati, fra cui quelli di proprietà delle banche e delle fondazioni. In questa fase storica, infatti, questi soggetti si sono trovati con un patrimonio immobiliare invendibile, esito delle molte esecuzioni di sfratto forzate. Nel 2013 gli appartamenti gestiti secondo questa modalità erano circa 1.130, gestiti da 130 diversi soggetti, che hanno consentito di offrire supporto a più di 7.000 persone (soprattutto nella provincia di Barcellona).

### 3.1.4 Il *network* degli attori

- *governo regionale*, definisce le normative necessarie a favorire la strutturazione dell’insieme di alloggi destinati a famiglie o persone in emergenza abitativa e/o sociale, e negozia le condizioni di coinvolgimento di altri soggetti; mette a disposizione alcuni alloggi di proprietà pubblica;
- *fundació un Sol Món* (fondazione bancaria di *Caixa Catalunya*), finanzia le attività delle ONG e mette a disposizione alloggi di proprietà della banca;
- *le ONG* prendono in gestione gli alloggi e supportano i beneficiari in base alle esigenze e ai programmi specifici per ciascun caso. Per candidarsi al servizio devono rispettare i requisiti definiti dal decreto regionale 244/2005:
  - costituite come organizzazioni non governative (*nonprofit*);
  - lo statuto deve indicare chiaramente attività svolte e relativi beneficiari: percorsi di autonomia rivolti a persone a rischio di esclusione sociale legata alla povertà abitativa aver svolto almeno 5 anni di attività, almeno 3 dei quali nella gestione di alloggi sociali;
  - sistemi di contabilità trasparente.

### 3.1.5 Obiettivi

- fornire supporto agli enti *nonprofit* che gestiscono case protette per persone a rischio di esclusione sociale, che richiedono una particolare protezione e attenzione per periodi di breve o lunga durata;



- favorire l'autonomia della persona e la sua inclusione sociale, partendo dalla soluzione del problema abitativo, ma lavorando anche su altri aspetti che incidono sulle possibilità e le capacità individuali di essere fautori del proprio percorso di miglioramento delle condizioni di vita (lavoro, formazione, salute, socialità).

### 3.1.6 Titoli di disponibilità

La tipologia dei titoli di disponibilità degli alloggi inseriti nel *portfolio* ha prevalentemente tre declinazioni, che determinano differenti rapporti fra Pubblica Amministrazione, Fondazione e ONG:

- *programa de cesión* (17,8%), assimilabile al comodato d'uso gratuito in Italia. In questo caso l'ente (ONG) riceve la disponibilità, per un certo periodo, di alloggi di proprietà pubblica o parte del *portfolio* d'immobili rimasti invenduti di proprietà di Caixa Catalunya e Fundació un Sol Mòn;
- programma di mediazione sull'affitto (59,6%), assimilabile a un affitto concordato italiano. L'ente (ONG) paga l'affitto a un privato a fronte di un accordo che prevede, a volte, anche la ristrutturazione dell'alloggio e la definizione di un canone equo per gli inquilini. Sia la pubblica amministrazione, sia le ONG si fanno garanti del pagamento dell'affitto, anche in caso di morosità dell'inquilino, abbattendo la diffidenza da parte del privato nel concedere il proprio alloggio per scopi sociali;
- proprietà diretta (22,5%). In questo caso, l'ente (ONG) è il proprietario dell'abitazione e i periodi di permanenza dipendono dai singoli progetti di sostegno degli utenti.

La legge definisce sia gli standard minimi per gli alloggi (intorno agli 80 mq per ospitare fra le quattro e le cinque persone), sia i requisiti degli utenti che possono fare domanda. Nonostante ciò, le categorie indicate sono sufficientemente ampie per comprendere sostanzialmente tutte le fasce e le situazioni sociali che vivono rischi di esclusione, ovviamente caratterizzato da una difficoltà abitativa rilevante. Chi accede all'alloggio paga una quota stabilita in base a una serie di fattori individuali (reddito, persone a carico, problemi di salute, disabilità, etc.). Anche la durata delle permanenze dipende molto dalla tipologia di persone ospitate. Ad esempio, nel caso di famiglie in sofferenza economica o sociale, il contratto avrà natura più continuativa e durata maggiore. Nel caso di persone senza fissa dimora, il contratto sarà più breve e tendenzialmente senza alcuna richiesta di contributo a carico del beneficiario. La durata massima della concessione non è, dunque, definita per legge. In questo modo è possibile mantenere un certo grado di flessibilità e adattamento ai bisogni dei singoli casi specifici. L'intermediazione fra gestore e proprietario è in carico all'*Agència de l'Habitatge* (Agenzia per l'Abitare), che si occupa quindi di individuare gli alloggi più adeguati (per tipologia di spazi e disponibilità temporale) ai singoli percorsi di accompagnamento sociale. I dati forniti dall'Agenzia mostrano che le permanenze (e quindi le concessioni) hanno una durata media di 17 mesi. Questo dato mostra una certa efficacia dello strumento nel mantenere temporanee le locazioni assegnate. L'iniziativa si basa, infatti, su presupposti semplici ma puntuali:

- poche e chiare modalità consentite dalla pubblica amministrazione per accedere agli alloggi disponibili;
- chiari criteri di selezione degli utenti;
- requisiti stringenti per individuare i gestori ammissibili.

Di contro, non sono previsti vincoli particolari nel rapporto fra gestore e utente, questione che è rimandata alle valutazioni dei singoli gestori. Questo aspetto è interes-

sante, poiché mantiene un notevole spazio di flessibilità nel dare seguito all'assegnazione degli alloggi temporanei, che necessitano infatti di rispondere alle specifiche situazioni di emergenza abitativa.

L'esperienza della Catalunya offre spunti interessanti soprattutto per la possibilità di dare una vocazione sociale temporanea a un patrimonio esistente ma inutilizzato. In momenti di crisi immobiliare come quello attuale, meccanismi di questo tipo possono trovare un riscontro (inaspettatamente) positivo in diverse parti della società. È la temporaneità delle assegnazioni ai soggetti gestori che fornisce un elemento di garanzia chiaro (nelle modalità) e semplice (negli strumenti) nei confronti dei proprietari che temono di vedere bloccato il proprio bene per tempi lunghi. In altre parole, la temporaneità può essere una buona base di negoziazione e cooperazione fra settori differenti della società, come privati, istituzioni e Terzo Settore.

### 3.2 Nuestra Casa<sup>45</sup>

Sintesi	
Dove	Santiago del Cile (Cile)
Promotore	Corporacion Nuestra Casa
Utenza	Persone senza fissa dimora
Periodo di permanenza	Da 6 a 18 mesi

*Nuestra Casa* è un rifugio per persone "senzatetto", sostenute e incoraggiate nel percorso di reinserimento nella società a Santiago del Cile. L'organizzazione fornisce cibo a prezzi accessibili e rifugio per 35 senzatetto che assiste con attività di reintegrazione nella società. Agli ospiti è richiesto di impegnarsi in prima persona nella cura di se stessi e di aiutare gli altri ospiti della casa e le persone che ancora vivono in strada. In altre parole, chi accede al rifugio di *Nuestra Casa* diventa protagonista attivo delle attività di sostegno ai senzatetto della città, offrendo la propria disponibilità a collaborare nelle attività dell'organizzazione.

#### 3.2.1 Principali elementi di interesse

##### *Rapporto contrattuale gestore-utente*

- chiarezza delle regole d'accesso e di permanenza;
- coinvolgimento attivo degli ospiti nella gestione di spazi e attività d'aiuto;
- disponibilità a un minimo investimento individuale (economico e personale) a garanzia del proprio impegno.

##### *Servizi di accompagnamento*

- sono forniti anche con attività di auto-aiuto fra persone senzatetto;
- consentono di dare risalto in chiave positiva alla presenza e alla condizione dei senzatetto;
- coinvolgono attivamente altri soggetti del quartiere (abitanti e commercianti).

45 Si veda: <http://www.redcalle.cl/nuestracasa.asp>; <http://www.nuestra-casa.cl>.





### 3.2.2 Spunti di rilancio

- la richiesta di contributi simbolici a chi vive in condizione di forte emergenza può essere una strategia efficace per chiarire il carattere emergenziale dell'offerta abitativa e garantire la temporaneità delle permanenze degli ospiti nella struttura;
- il coinvolgimento delle persone assistite in attività di assistenza a persone che vivono condizioni simili è un elemento che può contribuire positivamente a innescare percorsi di emancipazione individuale.

### 3.2.3 Il contesto

L'idea di aprire un rifugio di solidarietà per senzatetto nasce nel 2000, dalla cooperazione fra un gruppo di senzatetto ospiti di una residenza commerciale - in cui vivevano in condizioni non adeguate - e un gruppo di studenti universitari. Questa collaborazione prende corpo nel progetto *Cooperación Nuestra Casa*. In quegli anni, i senzatetto erano privi dei diritti fondamentali, proprio perché privi di una residenza, e non potevano neanche accedere all'assistenza sanitaria o ad altri servizi sociali. Il lavoro di *Nuestra Casa* ruota attorno alla ricostruzione dell'identità individuale, attraverso una serie d'iniziative e servizi, oltre al ricovero abitativo. La residenza è situata nel centro di Santiago e gli inquilini si occupano prioritariamente del sostegno e il monitoraggio delle persone in situazioni di forte deprivazione nella zona di "La Vega Central", una delle zone più povere della capitale. Si tratta, in sostanza, di un'iniziativa di auto-aiuto tra persone che sperimentano periodi di vita in strada, attraverso un percorso che tende a rendere condivisa la propria condizione di esclusione, rendendola una base identitaria comune.

### 3.2.4 Il network degli attori

*Corporación Nuestra Casa*, associazione di studenti e senzatetto è l'unico promotore e gestore della struttura e delle attività connesse. Il rapporto con la pubblica amministrazione si limita esclusivamente al rispetto delle normative di legge riguardo agli *standard* minimi per strutture di prima accoglienza. I finanziamenti sono raccolti prevalentemente attraverso donazioni private.

### 3.2.5 Obiettivi

*Nuestra Casa* punta a facilitare il reinserimento delle persone in forte emergenza abitativa, risolvendo temporaneamente il problema di un alloggio e permettendo così l'avvio di un percorso d'indipendenza, autonomia e sviluppo di nuove competenze individuali. L'obiettivo principale è rafforzare la capacità delle persone a "stare in comunità": attraverso l'interazione con gli altri, il recupero dei vincoli sociali e l'accesso alle garanzie sociali, si lavora a superare l'esclusione sociale, impostando percorsi di vita differenti che cominciano all'interno della residenza per portare le persone a uscirne muniti di nuove possibilità di reinserimento sociale.

### 3.2.6 Rapporto contrattuale gestore-utente

Il rifugio conta 35 posti/letto ed è organizzato per unità abitative singole. L'offerta di alloggio è rivolta ai soli uomini, tra i 18 e i 60 anni, che abbiano sperimentato almeno 6 mesi di vita in strada, ma che siano comunque in grado di esprimere un livello minimo di autosufficienza nella gestione di alcune incombenze primarie. Gli ospiti si auto-definiscono come un centro comunitario che ospita delle persone in "situazione di strada" per una durata temporalmente definita. Il totale dei 35 posti è in realtà suddiviso fra ospiti (max 30) e personale di supporto (5). Durante l'ultimo anno sono state ospitate 42 persone. Nella residenza, gli ospiti ricevono il supporto costante di un assistente sociale, un *tutor* sociale e un educatore dedicato all'inserimento lavorativo. Questi ruoli erano inizialmente ricoperti dagli studenti che presero parte alla nascita dell'associazione. Oggi, il personale è invece composto da persone qualificate, anche se vengono ancora coinvolti studenti come volontari. L'obiettivo principale è creare un ambiente piacevole e una buona convivenza fra gli ospiti della residenza, consentendo e favorendo il senso di appartenenza al gruppo comunitario. Per questo è richiesta obbligatoriamente, prima di accedere alla struttura, la disponibilità a partecipare alle attività che *Nuestra Casa* organizza e gestisce anche fuori dalla residenza.

I requisiti minimi per accedere al rifugio sono:

- autonomia dal punto di vista fisico e psichico;
- possibilità di pagare un minimo per la propria vita quotidiana nel rifugio;
- disporre di legami sociali, amicali, parentali stabili;
- essere ben disposti verso la socializzazione, per non minare la coesione all'interno della comunità degli ospiti.

Si tratta, in ogni caso, di soggiorni sempre temporanei, la cui durata varia da un minimo di 6 mesi a un massimo di 18. Una volta concluso il proprio periodo di permanenza nella struttura, capita spesso che le persone continuino a partecipare attivamente alle attività dell'organizzazione. In questo modo, oltre a mantenere rapporti sociali importanti nei percorsi di reinserimento sociale, le persone rimangono con-



nesse a una rete di supporto informale che li aiuta a non ricadere in traiettorie di povertà abitativa, lavorativa e sociale. Agli ospiti viene chiesto di contribuire ai costi dei servizi offerti. Si va da un minimo di 550 pesos (€0,60) per il solo pasto giornaliero, a un massimo di 1.100 pesos (€1,40) per pernottamento e prima colazione. Il progetto si avvale di finanziamenti economici da parte dei privati, ma la maggior parte dei materiali e delle strutture necessarie all'assistenza d'emergenza per i senzatetto è fornita direttamente (su donazione) da parte di aziende o commercianti della zona, che vedono nell'organizzazione un soggetto in grado di migliorare nel complesso le condizioni di vita del quartiere *La Vega Central*.

### 3.2.7 Servizi di accompagnamento

La logica delle attività promosse da *Nuestra Casa* è di lavorare alla costituzione di una comunità coesa fra senzatetto e le altre persone che entrano in relazione con loro. I percorsi di reinserimento non sono frutto di un progetto educativo/sociale adeguato alle condizioni di ogni singolo individuo, ma sono piuttosto esito di un processo di convivenza e condivisione delle incombenze e delle soddisfazioni quotidiane. Un processo che richiede alle persone coinvolte un investimento in prima persona, anche solo attraverso la disponibilità (obbligatoria) a prendere parte alle attività di assistenza in strada di chi ancora vive in condizioni di emergenza abitativa. Gli spazi della casa danno grande risalto alla dimensione comunitaria. Le stanze da letto sono volutamente piccole, portando in questo modo gli ospiti a utilizzare maggiormente gli spazi comuni (sala da pranzo, cucina, lavanderia). Le attività organizzate si basano prevalentemente su dinamiche di convivenza e condivisione. Oltre a *workshop* e corsi organizzati a seconda delle disponibilità e delle possibilità del momento, la vita degli ospiti di *Nuestra Casa* ruota prevalentemente attorno a due attività principali:

- volontariato in strada: due volte alla settimana un gruppo di volontari esterni e di ospiti (senzatetto) di *Nuestra Casa* porta cibo, vestiti e bevande a chi ancora vive senza fissa dimora. Questa attività viene gestita non tanto come semplice consegna di beni di prima necessità, ma come momento di socializzazione, in cui il gruppo di volontari trascorre alcune ore in strada insieme ai senzatetto.
- *laboratorio di calcio*: *Nuestra Casa* da alcuni anni anima la vita dei propri ospiti attraverso il gioco del calcio. Gli *Hombres de Calle* è il nome della squadra di calcio, che dal 2006 partecipa anche alla *Homeless World Cup* - una manifestazione sportiva che coinvolge organizzazioni che aiutano le persone senza fissa dimora in 70 diversi paesi del mondo. Previo colloquio con il consulente psicologico, gli ospiti di *Nuestra Casa* (e anche persone esterne) possono partecipare alle attività sportive. Conoscenza e rispetto delle regole, allenamenti, spirito di squadra e gestione delle partite sono aspetti della disciplina sportiva che aiutano a rafforzare quei legami sociali su cui si basa l'azione di reinserimento di *Nuestra Casa*.

L'esperienza di *Nuestra Casa* mostra come il superamento di condizioni di vita estremamente degradanti sia possibile soprattutto attraverso percorsi di emancipazione individuale che permettano di ricostruire reti sociali e capacità di gestire attivamente i propri problemi di vita. *Nuestra Casa* sembra essere un luogo in cui questo percorso viene stimolato attraverso:

- la richiesta di un contributo per garantire la sostenibilità dei servizi offerti che, seppure simbolico, costringe a non utilizzare gli spazi messi a disposizione come mera struttura d'assistenza,

- la richiesta di partecipare attivamente alle attività di assistenza in strada, che porta le persone a sviluppare atteggiamenti e *routine* propositive verso gli altri e verso se stessi.

Da questa esperienza, infine, emerge chiaramente come la gestione di situazioni emergenziali gravi da parte di soggetti locali e poco strutturati debba fare i conti con un'attenta selezione in ingresso ai percorsi di residenzialità temporanea, onde evitare un carico di disagio non gestibile per le competenze e le risorse disponibili.

### 3.3 Residential Café<sup>46</sup>

#### Sintesi

Dove	Bielefeld (Germania) BGW
Promotore	BGW (organizzazione non-profit di housing); "Old and Young" ONG
Utenza	Persone non pienamente autosufficiente
Periodo di permanenza	da 24 mesi a 8 anni (4+4)

Il progetto *Residential Café* fa parte di un più ampio programma pubblico, denominato *Selbstbestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit* (Abitare con cure garantite), finalizzato all'apertura di nuovi servizi di comunità e di assistenza alla persona in diversi contesti di residenza sociale nella città di Bielefeld. Il promotore principale del programma è il *BGW*, un'agenzia a maggioranza pubblica dedicata alla gestione del patrimonio residenziale sociale, in stretta collaborazione con altri settori della pubblica amministrazione.

Il *Residential Café* è un luogo di socialità aperto a tutto il quartiere, ma anche il centro principale per l'accesso e l'attivazione dei servizi di cura alla persona. La gestione del servizio è affidata a un soggetto del Terzo Settore, che offre la garanzia di un servizio di cura aperto 24 ore al giorno per 7 giorni alla settimana e la gestione dei percorsi di accesso e uscita dagli alloggi sociali da parte degli utenti che ne fanno richiesta.

#### 3.3.1 Principali elementi di interesse

##### *Servizi di accompagnamento*

- servizi di cura garantiti 24 ore al giorno per 7 giorni alla settimana;
- *focus* principale sulla popolazione anziana;
- approccio finalizzato alla responsabilizzazione dei residenti (gruppi di auto aiuto);

##### *Integrazione con il territorio*

- integrazione fra servizi assistenziali e spazi di relazione sociale;
- arricchimento della *mixité* del quartiere;
- apertura al quartiere dei servizi insediati nel contesto di residenza sociale.

46 Si veda: [www.bgw-bielefeld.de](http://www.bgw-bielefeld.de); [www.altundjung.eu](http://www.altundjung.eu); [www.helps-project.eu](http://www.helps-project.eu).

### 3.3.2 Spunti di rilancio

- provare a unire, in un unico spazio, servizi assistenziali e attività di socializzazione (bar) che possano attrarre utenti dal contesto circostante, attivando momenti di scambio e conoscenza;
- coinvolgimento attivo della popolazione residente locale nella gestione dei servizi di cura alla persona più semplici come strategia per integrare il progetto con il territorio in cui è localizzato.



### 3.3.3 Il contesto

Già dagli anni '80, diversi soggetti attivi a Bielefeld sul versante delle politiche abitative e sociali hanno lavorato sulle soluzioni al bisogno abitativo delle persone colpite da dinamiche di svantaggio o esclusione sociale (anziani, disabili, indigenti). Accanto alla fornitura di nuovi servizi e al miglioramento di quelli esistenti, molte progettualità hanno sviluppato una prospettiva di gestione abitativa aperta al contesto locale, sfruttando la leva della socialità positiva come componente cruciale per realizzare un più efficace e duraturo miglioramento della qualità di vita nei contesti selezionati. Il programma *Selbstbestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit* interviene su contesti di edilizia sociale esistenti, proponendo un modello di servizi assistenziali finalizzato al raggiungimento dell'autonomia individuale da diversi punti vista: abitativo, sociale, lavorativo, sanitario e assistenziale. Il modello d'intervento è frutto della stretta collaborazione fra le istituzioni pubbliche e i soggetti del Terzo Settore (in particolare *Alt und Jung*) coinvolti come ideatori e principali *stakeholder* nell'identificazione di modalità innovative nella gestione dei servizi di *welfare*. Il "modello Bielefeld" è stato applicato in 9 diversi contesti di proprietà di BGW e si fonda sull'apertura di un centro di assistenza per gli occupanti degli alloggi sociali e la popolazione locale. Il *Residential Café* fa parte di questo tipo di centri e si trova nel complesso residenziale di *Heinrich Strasse*. È un complesso residenziale sociale costituito da 5 edifici, per un totale di 42 appartamenti, localizzato in un'area centrale della città.

### 3.3.4 Il network degli attori

- *BGW*, Agenzia a maggioranza pubblica per la gestione del patrimonio residenziale: attivo come promotore, gestore complessivo dell'intervento, principale finanziatore, oltre che proprietario degli immobili;

- *Alt und Jung*, soggetto *nonprofit* che fornisce servizi assistenziali alla persona: attivo come gestore dei servizi e accompagnatore delle relazioni fra "utenti" e residenti locali;
- *Comune*: attivo come finanziatore dei servizi di comunità.

### 3.3.5 Obiettivi

- fornire supporto continuo (*round-the-clock*) finalizzato allo sviluppo di percorsi di autonomia abitativa e assistenziale. Il servizio di cura si rivolge anche agli abitanti del quartiere nel quale il progetto s'inserisce (in un raggio di 500m), per permettere occasioni di socialità e scambio reciproco fra gli ospiti degli alloggi sociali e la popolazione locale;
- prestare attenzione al *mix* sociale nel valutare le richieste di accesso agli alloggi sociali, evitando una concentrazione eccessiva di persone con problematiche simili;
- rendere appetibili i contesti residenziali sociali. *BGW* si occupa anche di promuovere e finanziare interventi di risistemazione degli spazi urbani, agevolare l'apertura di attività variegata e fornisce finanziamenti per la ristrutturazione di appartamenti privati resi disponibili per l'affitto sociale.

### 3.3.6 Servizi di accompagnamento

La parte dedicata ai servizi di accompagnamento rappresenta l'elemento più importante del progetto. Tali servizi sono rivolti a persone affidate ai servizi sociali pubblici e che, in generale, soffrono condizioni di non autosufficienza. Oltre ai servizi di cura vera e propria della persona, il sostegno fornito riguarda anche altri aspetti:

- orientamento e supporto nell'accesso ai sussidi e agli aiuti pubblici;
- supporto nell'instaurare rapporti di solidarietà con i vicini e i conoscenti;
- coordinamento con altri servizi di assistenza e di *networking* con altre associazioni locali;
- supporto nella gestione burocratica e amministrativa;
- aiuto e sostegno alle attività sociali e coinvolgimento attraverso eventi programmati.

Il gruppo *target* del progetto è soprattutto la popolazione anziana residente nel quartiere. Nel 2013 il servizio è stato utilizzato da più di 1.000 persone (su una popolazione totale del quartiere di 76.000 persone). All'interno del progetto, 15 inquilini utilizzano regolarmente i servizi di assistenza, mentre circa 10 ne usufruiscono durante la notte. Lo spazio del *Residential Café* è all'interno di un edificio al centro dalle abitazioni sociali, dove i residenti possono incontrarsi e interagire tra di loro. Gli spazi al suo interno includono:

- una cucina di 66mq;
- una terrazza;
- un ufficio per i servizi di assistenza di 17mq;
- uno spazio commerciale di 120mq;
- una camera per servizio e consulenza;
- una camera per turno di notte;



- > un bagno accessibile a disabili e con attrezzature particolari per persone non auto-sufficienti
- > due camere per gli ospiti.

Lo *staff* è composto da 3 operatori sociali professionali, 6 studenti, 8 infermieri professionali, 14 accompagnatori, 2 contabili e circa 30 volontari (alcuni di loro inquilini del progetto). La copertura continuativa dei servizi richiede un impegno economico non indifferente per le spese di personale, quantificate in almeno €30.000 al mese. Il finanziamento di questa quota proviene quasi interamente dai soggetti pubblici (Comune e Regione), sia attraverso finanziamenti diretti delle attività, sia attraverso l'erogazione dei sussidi a chi è in affidamento ai servizi sociali.

### 3.3.7 Integrazione con il territorio

Il *Residential Cafè*, frequentato da circa la metà dei residenti, è la sede centrale dei servizi assistenziali del progetto. È aperto dalle 6 del mattino alle 10 di sera e c'è sempre qualcuno in servizio in grado di aiutare chi accede ai servizi offerti. È il cuore sociale della comunità, ma non ha l'obiettivo di organizzare le attività dall'alto ma, piuttosto, di agevolare gli inquilini nell'autogestione. Molti residenti nella zona circostante prendono parte alle attività. Gli inquilini del progetto si aiutano a vicenda con piccoli compiti, aiutando ad esempio a preparare i pasti (il pranzo viene preparato esclusivamente dai residenti). I residenti possono esprimere preferenze sui servizi che il gestore è tenuto a offrire. L'esempio del *Residential Cafè* offre spunti interessanti rispetto alla possibilità di trattare in maniera non standardizzata e burocratica i bisogni specifici di categorie sociali fragili (anziani e disabili in questo caso). La compresenza di spazi e attività di aggregazione con gli sportelli di accesso ai servizi di assistenza sociale costruisce un ambiente ibrido, in cui si attenua la percezione del disagio per chi viene da fuori e, per così dire, si portano i servizi di assistenza più vicino a chi ha bisogno. Inoltre, aprire al quartiere uno spazio in cui è possibile stare a contatto informale e non impegnativo con chi è utente di un qualche servizio di cura sociale, può essere una strategia efficace nel coinvolgere attivamente, nel tempo, la popolazione locale nella gestione di questi spazi di assistenza e costruire una rete di solidarietà volontaria che avrà basi più solide nel tempo.

## 3.4 Buena Vista<sup>47</sup>

### Sintesi

Dove	Torino
Promotore	Social Club – Associazione di promozione sociale
Utenza	Soci delle coop, utenti servizi sociali, famiglie in difficoltà abitativa, studenti universitari
Periodo di permanenza	dai 18 ai 24 mesi per locazione temporanea contratti di 5+3 per locazione ai soci

Il progetto abitativo *Buena Vista* nasce dall'iniziativa della rete di cooperative sociali (tipo B) *Social Club*. L'obiettivo principale di questa rete è la condivisione di servizi fra le diverse realtà cooperative che la compongono, mitigando in questo modo il costo della vita per i soci/lavoratori e le loro famiglie. Il progetto consiste nella creazione

47 Si veda: <http://www.resocialclub.it/pages/4-casa>.

di 42 nuovi alloggi a canone calmierato destinati prevalentemente agli operatori del *nonprofit*, che ospitano in forma stabile nuclei familiari, *single* e coabitanti e, in forma temporanea persone in emergenza abitativa e studenti universitari fuori sede. Il progetto di risanamento dei due edifici ha dato particolare importanza agli spazi collettivi, con l'obiettivo di favorire la costruzione di reti di solidarietà e vicinato e sperimentare soluzioni di gestione condivisa sia degli spazi, sia degli impegni familiari (gestione dei figli, della casa, etc.).

#### 3.4.1 Principali elementi di interesse

- criteri di cautela nella selezione delle utenze temporanee;
- grande disponibilità di spazi condivisi per momenti informali d'incontro fra gli abitanti;
- coinvolgimento nella vita comunitaria su base volontaria.

#### 3.4.2 Spunti di rilancio

- ospitare una comunità di residenti stabili può essere una strategia efficace nel garantire il carattere temporaneo delle soluzioni rivolte a utenze fragili, come fossero "ospiti a casa di altri";
- spazi e attività collettive, in casi di *mix* di utenza stabile e temporanea, possono risultare più efficaci se lavorano a livello informale e quotidiano, senza un coinvolgimento costante e diretto degli abitanti.

#### 3.4.3 Il contesto

Il Villaggio Olimpico di Torino, dove si trova il progetto *Buena Vista*, rientra nel portafoglio immobiliare gestito dalla Fondazione XX Marzo 2006, costituita alla chiusura dei giochi, con lo scopo di amministrare e valorizzare i beni immobiliari ereditati dalle Olimpiadi. Il complesso di edifici del Villaggio Olimpico era destinato a ospitare gli atleti partecipanti ai giochi ed è localizzato a sud della città di Torino, molto vicino al Lingotto e alle strutture sportive realizzate per le Olimpiadi. Alcuni degli edifici dell'insediamento sono stati riutilizzati prevalentemente per scopi abitativi, oltre a ospitare la nuova sede del CONI e gli uffici dell'ARPA. Molti degli edifici riutilizzati sono destinati ad alloggi di edilizia residenziali pubblica, con un *target* prevalente orientato ai giovani e per il diritto allo studio. Il processo di riuso di questo patrimonio, però, non è stato ancora completato e alcune palazzine, senza una chiara destinazione, versano in stato di abbandono e sono periodicamente occupate da persone in forte emergenza abitativa.

In questo contesto, nel 2012, la rete *Social Club* avanza una proposta alla Fondazione XX Marzo 2006 per un riuso sociale del patrimonio ancora non locato. L'idea è prendere in gestione due palazzine del lotto a nord del Villaggio dove sviluppare un progetto abitativo rivolto prevalentemente ai soci delle cooperative, affiancata a un'offerta residenziale per studenti e per altre categorie sociali in fragilità abitativa. La Fondazione valuta positivamente la proposta e stipula una convenzione d'uso con *Social Club*. Nasce in questo modo *Buena Vista*, un progetto di locazione abitativa che si compone di: 32 alloggi riservati ai soci e alle loro famiglie (a canoni concordati); 12 alloggi dedicati a studenti universitari, a prezzi di mercato; 2 alloggi per adulti in condivisione temporanea (24 mesi); 1 alloggio per co-abitazione studenti-disabili; 2 alloggi temporanei per famiglie in uscita da percorsi di autonomia abitativa; 3 alloggi finalizzati all'autonomia abitativa di pazienti psichiatrici. *Social Club* ha quindi stipu-



lato una convenzione di diritto d'uso delle due palazzine con Fondazione XX settembre per la durata di 13 anni, durante i quali corrisponderà un canone annuo di €100.000. Nel complesso, i metri quadri a disposizione sono 4.000, per circa €30.000 di costi di gestione annuali.



#### 3.4.4 Il network degli attori

- *Fondazione XX Marzo 2006*. E' l'ente a partecipazione pubblica che ha in capo l'amministrazione del patrimonio olimpico di Torino;
- *Social Club* è il promotore del progetto *Buena Vista*. Si tratta di una rete di cooperative di tipo B (finalizzate all'inserimento lavorativo) nata per condividere servizi fra i soci e i lavoratori (ad esempio servizi di salute, infanzia, micro-credito, convenzioni commerciali). Il progetto *Buena Vista* completa la gamma dei servizi, dando la possibilità ai soci di accedere a canoni di affitto agevolati rispetto ai costi del libero mercato;
- *Compagnia di San Paolo*. Ha concesso un contributo a fondo perduto di €250.000 che ha coperto i 2/3 dei costi per i lavori di ristrutturazione delle due palazzine del progetto *Buena Vista*.

#### 3.4.5 Obiettivi

- offrire ai soci soluzioni abitative in locazione a prezzi agevolati grazie alla mediazione e alla gestione della rete di cooperative di tipo B facenti parte della rete *Social Club*;
- alleggerire le incombenze di gestione relative ai contratti di locazione (caparra, pagamento, etc.) per i soci. Anche per questo motivo, la gestione dei contratti avviene per lo più fra *Social Club* e le cooperative i cui soci sono in locazione (vedi oltre);
- costruire un ambiente di vita solidale grazie alla possibilità di fruire diversi spazi comuni aperti agli inquilini di *Buena Vista*. L'intenzione è potenziare il progetto *Social Club* facendolo diventare una vera e propria comunità di appoggio e di socialità, andando oltre la mera condivisione di servizi fra cooperative associate;
- accogliere persone esterne alla rete dei soci che siano in condizioni di fragilità abitativa.

### 3.4.6 Mix di utenza stabile e temporanea

Il progetto di *housing Buena Vista* è un'esperienza interessante se osservata dal punto di vista delle modalità in cui convivono, all'interno delle due palazzine, utenze diverse fra loro. Una delle sfide principali del progetto, infatti, è costruire una co-abitazione positiva fra utenza stabile e utenza temporanea, realizzando nel tempo una rete di convivenza solidale in grado di accogliere chi arriva a *Buena Vista* per periodi di tempo limitati, soprattutto nei casi in cui si tratti di persone/famiglie in situazione di bisogno abitativo. L'utenza stabile di *Buena Vista* è costituita dai soci delle cooperative della rete *Social Club*, per i quali esistono due tipologie di alloggi disponibili:

- appartamento da 65mq, a un canone calmierato di €360 più spese;
- appartamento da 85mq, a un canone calmierato di €440 più spese.

I soci che decidono di prendere in locazione un alloggio a *Buena Vista* stipulano un contratto di 5 anni + 3 anni, con delle modalità di gestione particolari. Il canone mensile è infatti trattenuto dalla busta paga del socio direttamente dalla cooperativa presso la quale questo lavora. Anche il versamento della caparra è gestito direttamente dalla cooperativa sociale che lo trattiene dal TFR del lavoratore. La gestione economica e burocratica dei contratti avviene direttamente fra la cooperativa e *Social Club*, sgravando la persona e il nucleo familiare di tutte le incombenze amministrative. Questo meccanismo è interessante perchè:

- evita di moltiplicare i passaggi economici che portano dalla percezione del reddito al pagamento dell'affitto, dando a *Buena Vista* maggior certezza e stabilità rispetto alle entrate economiche;
- si inserisce in una logica di miglioramento della qualità della vita di chi vive a *Buena Vista*, che significa anche sgravare individui e famiglie delle incombenze amministrative.

Gli affitti a carico dei soci delle cooperative sono la principale fonte di entrata che permette di coprire gran parte dei costi di gestione, manutenzione e affitto di *Buena Vista*: €100.000 di affitto annuo pagato a Fondazione XX Settembre e €30.000 circa di costi di gestione annuale.

L'utenza temporanea di *Buena Vista* è costituita da due principali gruppi:

- studenti universitari, che possono accedere a posti letto in camera singola (a €395/mese) o in camera doppia (a €245/mese);
- persone in emergenza abitativa lieve o inserite in progetti di autonomia abitativa gestiti da alcune cooperative della rete *Social Club*.

La presenza dell'ostello universitario permette di rendere più sostenibile economicamente la gestione della struttura, ma anche di arricchire positivamente il *mix* sociale interno a *Buena Vista*, inserendo persone giovani e in una condizione personale tendenzialmente stabile e propositiva verso l'ambiente che li ospita (tanto più se offre la possibilità di sfruttare numerosi momenti di convivialità e spazi di socializzazione quotidiana). Questo *mix* è la base sociale sulla quale si attiva l'accoglienza di utenze in situazioni di emergenza abitativa. Gli alloggi dedicati a queste funzioni sono:

- 2 alloggi per la coabitazione temporanea fra persone adulte (massimo 24 mesi);



- 1 alloggio in coabitazione studenti e disabili (progetto “*enjoy the difference*”), senza limiti specifici di tempo;
- 2 alloggi per l'accoglienza di famiglie segnalate da Comune di Torino o Ufficio Pio, che si trovano a conclusione di percorsi di autonomia abitativa (massimo 18 mesi);
- 3 alloggi gestiti dalla cooperativa sociale Progetto Muret, per l'autonomia abitativa di pazienti psichiatrici.

Questi alloggi coprono l'offerta più socialmente orientata, sebbene non siano rivolti a trattare l'emergenza abitativa più grave. L'ingresso a *Buena Vista* delle categorie svantaggiate passa attraverso una selezione ben precisa, allo scopo di mantenere un equilibrio e una sostenibilità economica e sociale del progetto. Nonostante i meccanismi di selezione all'ingresso siano molto bene definiti, la gestione degli alloggi di *Buena Vista* non si limita alla sola dimensione condominiale, ma piuttosto è ispirata agli elementi caratteristici di una gestione sociale. All'interno delle palazzine, infatti, abitano e lavorano dalle 2 alle 3 persone che fanno parte del *team* stabile di gestione, i cui compiti sono soprattutto di favorire la condivisione di momenti di socialità, la gestione di eventuali conflitti, il presidio e l'animazione degli spazi collettivi presenti nel progetto. Sono soprattutto questi spazi collettivi che costruiscono l'infrastruttura interna a supporto delle attività aperte a tutti gli abitanti (stabili e temporanei), attività che possono essere informali - avvengono in maniera spontanea nei locali a disposizione di tutti, come ad esempio la cucina collettiva, “i salotti” distribuiti sui pianerottoli dei piani di accesso agli alloggi o la terrazza giardino sul tetto di uno dei corpi dell'edificio - oppure organizzate - ad esempio, momenti di festa o convivialità allargata, oppure ambiti di condivisione dei problemi e delle incombenze legate alla gestione pratica delle due palazzine o a conflitti evidenti fra abitanti.

Concludendo, *Buena Vista* rappresenta un caso interessante nella gestione della convivenza fra utenze stabili e temporanee per l'attenzione particolare a non generare condizioni di disequilibrio interno alla comunità di abitanti ed evitare, così, il rischio di conflitti. Gli elementi che motivano tale interesse riguardano diversi aspetti del progetto e sono essenzialmente:

- gli spazi. Il ruolo e la grande quantità di spazi collettivi all'interno degli edifici mette a disposizione degli abitanti piccoli ma efficaci luoghi di incontro e (eventualmente) socializzazione. La varietà delle tipologie di questi spazi (cucina, biblioteca, lavanderia, orto, salotti), le tipologie degli arredamenti (che rimandano il più possibile ad ambienti casalinghi) e la loro distribuzione negli edifici è pensata per poter intercettare gli interessi e le abitudini del maggior numero di persone possibili.
- equilibrio nel *mix*. La grande cautela con cui sono state stabilite le possibili utenze accolte temporaneamente all'interno di *Buena Vista* ha il duplice obiettivo di garantire la sostenibilità economico-gestionale e di evitare rischi di concentrazione di disagio acuto, per il quale non sarebbe possibile garantire un adeguato supporto. Gli alloggi dedicati a tipologie residenziali temporanee sono in numero molto inferiore rispetto a quelli dedicati ai soci delle cooperative. Questo elemento è interessante poiché crea un ambiente sociale stabile che per dimensioni (numero di abitanti) e caratteristiche (abitudine a condividere spazi e momenti di socialità) restituisce la percezione di “essere ospiti ben accetti” a chi invece abita temporaneamente a *Buena Vista*. Chi arriva a *Buena Vista* per periodi limitati, trova sì un ambiente accogliente e una rete di solidarietà e servizi aperta ai propri bisogni, ma percepisce parimenti la condizione di temporaneità, vivendo a contatto con una comunità che già ha delle proprie dinamiche di socializzazione e degli spazi (aperti) in cui s'incontra. La costruzione di una comunità di abitanti più coesa passa soprattutto attraverso la condivisione di momenti di socialità quotidiana. Non si tratta

solo di momenti organizzati in cui s'invitano gli abitanti a partecipare ad attività di gruppo, ma in maggior misura della possibilità d'incontro quotidiano favorita dagli spazi collettivi: preparare il pasto nella cucina in condivisione, ad esempio, può essere un modo per non mangiare soli e conoscere altre persone. Questo modo di sviluppare momenti di scambio positivo non agisce in maniera solo diretta - evitando "forzature" - ma fa leva più sull'avvicinamento reciproco volontario e libero degli abitanti di *Buena Vista*. Rispetto all'utenza temporanea, si cerca di ridurre al minimo il carico di aspettative e richieste rispetto alla partecipazione alla vita comunitaria, in modo da non appesantire chi vive in condizioni di difficoltà, ma predisponendo comunque un contesto più accogliente e aperto per favorirne il coinvolgimento volontario.

### 3.5 Camelot<sup>48</sup>

Sintesi	
Dove	Contesti urbani a grande densità (Olanda, Inghilterra, Irlanda, Belgio, Germania, Francia)
Promotore	Camelot Property Management Ltd
Utenza	Diversificata
Periodo di permanenza	Contratto di occupazione temporanea: massimo 1 anno, rinnovabile

*Camelot* è fra le prime aziende in Europa nella gestione del patrimonio immobiliare in disuso. Il modello prevede la protezione e la manutenzione di edifici non più utilizzati attraverso l'occupazione controllata dei cosiddetti *Live-in Guardian*. Lo spazio viene reso abitabile e affittato a prezzi contenuti a chi ne fa richiesta e rispetta i requisiti indicati da *Camelot*. I proprietari degli immobili pagano una quota mensile - ridotta rispetto ai costi dei dispositivi di protezione tradizionali - permettendo l'utilizzo dei propri immobili e scongiurando, così, i rischi di deperimento e perdita di valore delle proprietà (occupazioni abusive, furti, vandalismo, incendi). I periodi di occupazione variano a seconda delle esigenze dei proprietari, in attesa di trovare soluzioni permanenti sul futuro degli immobili. Oggi *Camelot* gestisce circa 1.500 immobili in 6 diversi paesi del nord Europa.

#### 3.5.1 Principali elementi di interesse

- > suddivisione dei costi gestionali degli immobili fra proprietari e abitanti temporanei;
- > intermediazione fra bisogno di protezione per immobili vacanti e domanda di spazi a prezzi bassi.

#### 3.5.2 Spunti di rilancio

- > la protezione degli immobili vacanti, se gestita con scopi sociali, potrebbe essere una soluzione interessante per offrire un servizio residenziale temporaneo alle persone in uscita da percorsi di autonomia abitativa;
- > utilizzare beni immobili privati in disuso richiede una grande flessibilità nei dispositivi contrattuali ammessi, garantendo il carattere di temporaneità come garanzia nei confronti dei proprietari.

<sup>48</sup> Si veda: <http://uk.cameloteurope.com/>.



**The cheaper alternative to rent!**

You could live here  
Nottingham City Centre  
for only £50 pw



**3.5.3 Il contesto**

Il destino delle aree e degli immobili urbani abbandonati è da tempo al centro del dibattito e delle scelte di governo delle città europee. I problemi legati alla presenza di spazi in disuso, spesso di dimensioni considerevoli, sono di diversa natura: vandalismo, degrado fisico, furti, occupazioni illegali, incendi (dolosi e no), accumulo di rifiuti, solo per citarne alcuni. Gran parte di queste problematiche portano a un progressivo deperimento del patrimonio immobiliare in questione, con perdite per i proprietari in termini economici (valore del bene) e compromissione delle possibilità di riuso futuro (costi troppo alti per il recupero). Il degrado non intacca però solamente i proprietari degli immobili, ma colpisce più in generale anche il contesto urbano in cui tali edifici si inseriscono, aumentando gli spazi di scarso controllo sociale e, conseguentemente, la percezione di insicurezza percepita dagli abitanti. Nella maggior parte dei casi, la protezione degli edifici è affidata alla tecnologia - installazione di sistemi di allarme e videosorveglianza - o alla presenza di custodi. A partire dalla metà degli anni '90, in particolare nel mondo anglosassone, si sono sviluppate altre forme di custodia per tali situazioni, basate sulla ri-attivazione di questi spazi come luoghi di residenza o di lavoro. Si è così sviluppato un vero e proprio settore di mercato, spesso definito con la locuzione *Vacant Property Management*. *Camelot* è fra le prime aziende che lavorano in questo campo. La società, fondata nel 1993, ha attualmente 17 uffici in sei paesi (Irlanda, Regno Unito, Belgio, Olanda, Germania e Francia), oltre 200 dipendenti e il fatturato nel 2011 è stato di oltre €16 milioni.

**3.5.4 Il network degli attori**

- *Camelot*, società privata, propone e sigla un Accordo di Autorizzazione (*Authorization Agreement*) con il proprietario dell'immobile, concordando costi e modalità di intervento per l'agibilità degli spazi da parte dei futuri occupanti. In seconda battuta, seleziona i candidati guardiani che si candidano sul sito *web* per accedere a uno degli spazi gestiti dalla compagnia. I requisiti per diventare guardiano sono stringenti, si chiedono infatti garanzie su: reddito, precedenti penali, nazionalità, abitudini di vita;
- *Live-in Guardian*, sono le persone selezionate da *Camelot* per la protezione attiva degli immobili gestiti. Una volta selezionati, a essi si propone di siglare un Contratto di Occupazione Temporanea (*Temporary Occupation License*) che impone una serie di oneri e norme di comportamento per il periodo di permanenza nell'immobile (cura degli spazi, divieto di avere ospiti notturni, etc.) a fronte di un prezzo d'affitto

ridotto rispetto a quello di mercato. Fra le condizioni da accettare vi è, ovviamente, la disponibilità a lasciare libero l'alloggio/l'ufficio con un preavviso molto ridotto, nel caso in cui l'immobile debba ritornare in tempi brevi nella disponibilità diretta del proprietario.

### 3.5.5 Obiettivi

- Il principale obiettivo di Camelot è sviluppare un'attività puramente economica. Il successo di tale attività si basa sulla capacità che l'azienda offre ai proprietari di minimizzare i costi e massimizzare il rendimento. Camelot offre un servizio più economico dei metodi tradizionali di protezione e più efficace nel mantenere alto il valore immobiliare delle proprietà;
- un secondo obiettivo, che rimane sullo sfondo rispetto alle esigenze economiche dell'azienda, è contribuire a scongiurare l'emergere di situazioni di degrado urbano che possono costituire un disvalore per i contesti urbani in cui si inseriscono.

### 3.5.6 Sostenibilità economico – finanziaria

I motivi d'interesse dell'esperienza di *Camelot* riguardano principalmente il tema economico finanziario. Il Vacant Property Management agisce, infatti, sulle situazioni di stallo tipiche dei vuoti urbani, in cui la perdita economica e patrimoniale da parte dei proprietari d'immobili è spesso elevata - pensiamo ai tempi lunghi di recupero di tali edifici. Inoltre, potendo offrire sul mercato spazi a costi contenuti, soggetti di questo tipo riescono a servire una porzione di domanda penalizzata dal costo eccessivo degli alloggi/spazi in affitto sul libero mercato. In altre parole, offre un'alternativa a quelle fasce di popolazione (studenti, *single*, turisti per lavoro, etc.) che non hanno la possibilità o la convenienza nel cercare un affitto nel mercato, e che possono accettare sistemazioni temporanee. I proprietari d'immobili, affidando il proprio bene a *Camelot*, beneficiano di vantaggi economici, potendo risparmiare sui costi fissi che una normale società di sicurezza chiede per proteggere un immobile a tempo pieno.

Il pacchetto che *Camelot* offre al proprietario comprende il costo dei lavori necessari per rendere utilizzabile lo spazio (servizi di base, utenze, ma non il mobilio). In base alle condizioni di partenza, cambia il tipo d'intervento che potrà essere realizzato e, di conseguenza, le attività e le tipologie di *Live-in Guardian* (ad esempio ufficio o spazio abitativo). Una volta reso utilizzabile l'immobile, *Camelot* procede alla selezione e assegnazione degli spazi ai *Live-in Guardian*. Come accennato, i requisiti chiesti da *Camelot* sono diversi e restringono molto il campo dei possibili candidati (lasciando esclusi coloro che vivono condizioni di difficoltà economica, assistiti dai servizi sociali). Non si tratta, dunque, di un'offerta a carattere sociale, ma i "canoni" che *Camelot* chiede agli occupanti sono comunque molto inferiori rispetto a quelli del mercato e intercettano solitamente la domanda di persone che necessitano di soluzioni economiche e temporanee (lavoratori di passaggio, studenti, etc.). Per fare un esempio, a Londra i canoni settimanali richiesti da *Camelot* variano tra 40 e £100 alla settimana in base al tipo di spazio, con una media intorno a £45. Nel prezzo sono incluse tutte le spese di gestione dello spazio (utenze, tasse, etc.), cui va aggiunta una caparra di £350. I compiti del *Live-in Guardian* sono regolamentati da un contratto che obbliga queste persone a mantenere una serie di comportamenti e di attenzioni particolari alle condizioni dell'edificio e ad assumersi la responsabilità diretta di danni provocati intenzionalmente e non (compresi ad esempio i furti a seguito di negligenze dimostrabili). Inoltre, viene chiesta la disponibilità a lasciare l'alloggio in tempi molto brevi, qualora il proprietario lo richieda. Di contro, tutte le attività amministrative / burocratiche legate alla gestione della casa sono a carico del proprietario o di *Camelot*, che vigila su eventuali abusi dovuti a usi eccessivi o negligenti dei servizi di base



(*internet*, acqua, luce, etc.). Questa struttura di relazioni fra *Camelot* e le due tipologie di clienti (proprietari e guardiani) è possibile soprattutto grazie agli accordi di uso temporaneo che non prevedono regolamentazioni fiscali o amministrative particolarmente stringenti e permettono, quindi, di abbassare ulteriormente i costi.

Riassumendo, *Camelot* (come anche altri soggetti che operano nel medesimo modo) riesce a rendere competitiva la propria offerta grazie alla:

- suddivisione dei costi di gestione fra proprietari degli immobili e inquilini temporanei;
- possibilità di offrire un servizio di tutela diretta dell'immobile, 24 ore al giorno, senza che questa attività venga riconosciuta economicamente (quindi stralciandola dai costi reali).

Il meccanismo di protezione degli immobili vacanti elaborato da *Camelot* offre uno spunto interessante, ipotizzandone l'applicazione a una gestione più marcatamente sociale. La mediazione fra proprietà dell'immobile vacante e i "guardiani" potrebbe essere gestita da soggetti attivi sul versante sociale, in particolare rivolgendo tale servizio a quelle persone/famiglie che sono in uscita da percorsi di autonomia abitativa.

### 3.6 mYPad – Case Container<sup>49</sup>

#### Sintesi

Dove	Londra
Promotore	Forest YMCA
Utenza	Giovani in percorso di autonomia abitativa
Periodo di permanenza	max. 12 mesi

Il progetto *mYPad* è promosso da *Forest YMCA*, un'organizzazione di *Supported Housing Hostel*, il cui principale scopo è supportare i giovani che vivono in condizioni di fragilità o vulnerabilità (sociale, economica, lavorativa, familiare) nella *East London*. *mYPad* è a tutti gli effetti un progetto di autonomia abitativa, basato su un'offerta di alloggi dalle caratteristiche innovative nelle soluzioni architettoniche (*casa-container*) e dai costi facilmente accessibili per i giovani che ne usufruiscono. I ragazzi inseriti in questo percorso pagano un canone di £75 a settimana, un costo inferiore ai canoni di libero mercato, ma soprattutto libero dalle garanzie che l'affittuario è tenuto solitamente a dare ai padroni di casa. In questo modo, i giovani inseriti in questi alloggi possono costruire un proprio capitale di risparmio con cui affrontare in futuro le richieste del libero mercato.

#### 3.6.1 Principali elementi di interesse

- produzione di alloggi temporanei a basso costo (circa €25.000);
- grande flessibilità nell'aggregazione di più moduli abitativi

49 Si veda: <http://forestymca.org.uk>.



### 3.6.2 Spunti di rilancio

- le architetture temporanee possono offrire soluzioni sostenibili quando si stanno portando a compimento percorsi di autonomia abitativa, come anelli di congiunzione fra l'assistenza sociale e il pieno reinserimento;
- la flessibilità e la mobilità di queste strutture potrebbe consentire di presidiare aree inutilizzate o immobili in abbandono, attenuando dinamiche di degrado reale o percepito.

### 3.6.3 Il contesto

Londra è una città difficilmente accessibile sul versante degli alloggi in affitto. Agenzie e proprietari di casa, oltre alle spese dirette per l'affitto (canone, tasse, spese e utenze), chiedono, infatti, garanzie sulla capacità di assolvere il proprio impegno economico. In molti casi ciò si traduce non solo nella garanzia di percepire un reddito, ma anche nel dimostrare di poter contare su una riserva monetaria adeguata (tipicamente tramite controlli sul saldo del conto corrente bancario). Queste condizioni mettono in difficoltà un gran numero di persone, fra le quali i giovani che, soprattutto nelle zone periferiche della città, vivono o hanno vissuto percorsi di marginalità sociale (criminalità giovanile, crisi familiari, abbandono scolastico, etc.). Si è quindi creata nel tempo un'impasse, un circolo vizioso, che mina la capacità di questi ragazzi d'intraprendere percorsi di reale autonomia, anche quando vi sono soggetti che li sostengono, come la *Forest YMCA*. Molti giovani che lasciano l'alloggio di appoggio - offerto dalle realtà sociali che si occupano di assistenza ai minori in difficoltà - semplicemente non possono permettersi le somme per le garanzie e si trovano quindi a dover rientrare nei percorsi di assistenza da cui cercano di emanciparsi. Il servizio abitativo offerto dalla *Forest YMCA* con il progetto *mYPad* prova ad affrontare questo passaggio, nel tentativo di evitare dinamiche di rientro dei giovani nei percorsi di





accompagnamento all'autonomia. La "Casa *Container*" è l'ultima delle 4 tappe che caratterizzano il percorso di autonomia abitativa.

### 3.6.4 Il *network* degli attori

- *Greater London Authority*. Autorizza l'istituzione di due siti per il progetto *mYPad* a nord-est di Londra, e finanzia il progetto con un contributo di £645.000 per la conversione di 30 *container* in unità abitative temporanee;
- *Forest YMCA* (ONG) è un ente di beneficenza fra i più grandi del nord est londinese. Offre una pluralità di servizi di supporto all'autonomia individuale, in particolare giovanile: accoglienza temporanea, inserimento lavorativo, formazione, accompagnamento sociale e familiare, supporto per l'accesso ai sussidi e adempimento delle pratiche burocratiche;
- *Robert Kilgour Architects* e *Essence Design* fornisce la consulenza tecnica per la conversione dei *container* e il *design* degli interni.

### 3.6.5 Obiettivi

- lo scopo principale di *mYPad* è aiutare i giovani in uscita dai percorsi offerti dalla *Forest YMCA*. *mYPad* si presenta come un trampolino di lancio per questi ragazzi che, grazie al costo molto basso dell'alloggio, possono risparmiare quanto necessario per fornire le garanzie economiche richieste per accedere a un alloggio in locazione sul libero mercato;
- evitare dinamiche di ritorno nei percorsi di assistenza all'emergenza individuale;
- costruire le condizioni ottimali per un esito positivo dei percorsi di autonomia individuale, concretizzando il passaggio da assistito a contribuente dei giovani accolti dai servizi offerti sul territorio.

### 3.6.6 Soluzioni architettoniche

Il progetto degli alloggi-*container* per conto di *YMCA* è stato realizzato da *Robert Kilgour Architects*. Il team di progettisti ha lavorato un anno intero insieme ai responsabili della *Forest YMCA* per sviluppare un prototipo di alloggio che fosse non solo economico, ma anche confortevole per l'abitante, sicuro da intrusioni esterne e al passo coi tempi dal punto di vista dell'efficienza energetica. La struttura di partenza è quella dei *container* utilizzati nella logistica per le spedizioni marittime. Al suo interno si sviluppa un alloggio di circa 12mq, adatto quindi a ospitare una persona. L'alloggio è provvisto di punto notte (letto), cucina, spazio studio (scrivania), armadio, ripostiglio e bagno con doccia. Il lato corto di accesso ha un'ampia vetrata che permette un'illuminazione naturale sufficiente per tutto lo spazio interno. Altri punti luce sono previsti sul lato corto opposto, dove è posizionato il bagno. L'alloggio viene fornito dalla *Forest YMCA* con tutto il mobilio e i servizi di base necessari per vivere. Una volta trasportato il *container* nel luogo di posa, si tratta semplicemente di allacciare gli impianti alla rete urbana (una sorta di *plug and play*). Dal punto di vista energetico è stata ricercata la miglior efficienza possibile. La grande vetrata consente una ventilazione adeguata e la temperatura interna è gestita tramite una pompa di calore. Date le dimensioni ridotte e l'unità dello spazio interno, il consumo necessario per il riscaldamento/raffreddamento dell'alloggio *mYPad* è molto basso. Un'ulteriore particolarità di questi alloggi è la loro modularità. I *container* possono infatti essere impilati in sicurezza grazie a particolari incastri e, a loro volta, essere raggruppati in complessi più ampi. Nel caso del progetto *mYPad*, gli insediamenti sono due e prevedono un impianto di due piani (due file di *container*), collegato al primo piano da una passerella e una scala per l'accesso da terra. L'uso dei *container* come spazio per abitare o lavorare non

è nuovo. Negli ultimi anni si sono diffusi progetti di natura differente che utilizzano questa soluzione. Si possono trovare esempi di alloggi-container realizzati da privati come propria abitazione, con finiture e attenzioni particolari, i cui costi di realizzazione sono molto più elevati del caso della Forest YMCA. In altri casi, invece, la loro economicità e modularità è stata applicata per l'offerta abitativa temporanea verso categorie specifiche. Un caso emblematico per le dimensioni su cui viene applicato il modello di casa-*container* è il progetto di alloggi per studenti di Keetwonen ad Amsterdam. L'insediamento ha proporzioni decisamente rilevanti e conta circa 1.000 unità abitative.

L'esperienza portata avanti dalla Forest YMCA è interessante poiché mette in campo una soluzione architettonica per sua natura temporanea e mobile, come a rimarcare attraverso la tipologia dello spazio il carattere temporaneo del servizio offerto. È una soluzione che si potrebbe prestare molto bene a trattare il bisogno delle persone in fase di uscita dai servizi di assistenza sociale, offrendo loro un ultimo cuscinetto di sicurezza per portare a compimento il proprio percorso di reinserimento sociale. Si tratta inoltre di un modello architettonico che apre la strada a ipotesi interessanti, finalizzate al riuso di aree urbane inutilizzate o edifici dismessi, per offrire soluzioni anche ai problemi di degrado (reale e percepito) che caratterizza spesso questi ambiti vuoti della città.


**A**

## A.1 STRUMENTI ED ESITI DELLA RILEVAZIONE

L'indagine sui progetti finanziati è stata realizzata mediante due differenti strumenti di rilevazione, un questionario, somministrato via *web*, e una scheda di rilevazione per le visite *in loco*. Il primo è stato finalizzato a raccogliere dati quantitativi sui progetti, il patrimonio immobiliare impiegato e il servizio di accompagnamento attivato; l'altro a registrare informazioni di natura qualitativa sugli aspetti urbani e architettonici degli immobili. Il disegno di tali strumenti è avvenuto in stretta connessione con la Fondazione dopo una prima fase di analisi della documentazione progettuale sui progetti finanziati<sup>50</sup>.

### A.1.1 Il questionario

Il questionario è servito a raccogliere le informazioni necessarie a ricostruire un ampio quadro di conoscenza sui progetti finanziati in grado di dare conto alla Fondazione e ai suoi *stakeholder* dei risultati di oltre 10 anni di contributi sul filone *housing* sociale temporaneo, da comunicare anche grazie a un sito *web* dedicato ([www.housing-sociale.it](http://www.housing-sociale.it)). Tali informazioni riguardano sia gli aspetti immobiliari, sia il servizio di accompagnamento e fanno riferimento a tre distinte fasi temporali: il periodo del progetto finanziato dalla Fondazione, la fase immediatamente successiva all'erogazione del contributo e quella attuale.

Il questionario è strutturato in due sezioni, ciascuna delle quali indaga su una diversa unità di osservazione: il progetto e l'unità immobiliare (o le unità immobiliari) al centro del progetto. La prima parte del questionario (sezione A) raccoglie informazioni generali sul progetto: codice, titolo, anno del bando, localizzazione, nome e forma giuridica dell'ente capofila, ammontare del contributo e periodo di attuazione del progetto, significato del progetto rispetto all'organizzazione e al territorio in cui si colloca, patrimonio immobiliare mobilitato per l'attuazione del progetto. La seconda parte del questionario (sezione B) è organizzata in schede per ciascuna unità immobiliare utilizzata nel progetto e raccoglie informazioni dettagliate sull'immobile e sui servizi di accompagnamento a favore dei suoi ospiti. Ogni scheda è ulteriormente suddivisa in tre sottosezioni (B.1, B.2 e B.3) sulla base dei periodi considerati.

<sup>50</sup> Sono stati analizzati, in particolare, i seguenti documenti: archivio Ren.De.Re costruito mediante una rilevazione sistematica, che avviene al momento della richiesta del saldo del contributo, sulle realizzazioni portate a termine dai progetti finanziati a partire dal 2003; le relazioni di pagamento "Documentazione Sistema di pagamento"; e i " documenti presentati dagli enti assieme alle domande di contributo.

Le dimensioni indagate attraverso la sottosezione B.1 riguardano le caratteristiche delle unità immobiliari (tipologia, localizzazione, superficie, posti letto); le caratteristiche dell'ente proprietario e dell'ente gestore (denominazione e forma giuridica); la forma di reperimento dell'unità immobiliare e il titolo di disponibilità; il tipo di attività edilizia svolta; l'utilizzo dell'unità immobiliare nel periodo antecedente al progetto; l'impiego dell'unità immobiliare nel progetto rispetto a specifiche categorie individuate dalla Fondazione (alloggio per l'autonomia e l'inclusione sociale, alloggio per l'autonomia "potenziale", alloggio per l'autonomia "residua" rivolto a persone anziane, struttura di ricettività temporanea). Altri aspetti rilevati in questa sottosezione riguardano il servizio svolto all'interno dell'unità immobiliare: tipo di contratto tra ente e utente; periodo di permanenza dell'utente, attività di accompagnamento all'autonomia abitativa svolta; tipologia di utenza ospitata.

La sottosezione B.2 raccoglie informazioni riferite al momento del saldo del contributo. Se l'unità immobiliare è tuttora nelle disponibilità del gestore: l'attuale titolo di disponibilità, il tempo residuo, la destinazione (*housing* sociale temporaneo o altro utilizzo), i motivi di un eventuale cambio di utilizzo. Se non più disponibile: ragioni dell'indisponibilità, attuale impiego (*housing* sociale temporaneo o altro utilizzo). Eventuali ulteriori attivazioni di progetti di *housing* sociale temporaneo, in altre unità immobiliari, da parte dello stesso gestore.

La sottosezione B.3 è finalizzata a raccogliere informazioni sulle unità immobiliari a disposizione degli enti e attive per attività di *housing* sociale temporaneo al 31 marzo 2014. Oltre a rilevare dati sull'ente proprietario e sul gestore, approfondisce la conoscenza sulle caratteristiche spaziali delle unità immobiliari (spazi comuni, barriere architettoniche) e sul servizio svolto (tipo di contratto tra ente e utente, costi del servizio articolati per voci di spesa e per soggetti che se ne fanno carico, tempo medio di permanenza, tipo di attività di accompagnamento all'autonomia abitativa svolta; tipologia di utenza ospitata; numero e caratteristiche degli utenti ospitati nel 2013). Sempre sulla gestione del servizio di *housing* sociale temporaneo: presenza di una carta dei servizi; modalità di accesso al servizio; localizzazione degli enti invianti; grado di utilizzo dei posti letto; modalità di gestione delle domande non soddisfatte; rete degli enti che collaborano con l'ente gestore; inserimento del servizio di *housing* nella programmazione territoriale delle politiche sociali; operatori professionali e volontari dedicati al servizio. Le domande sul servizio rilevano in alcuni casi lo scostamento tra le caratteristiche del servizio definite all'interno di accordi o della carta dei servizi e quelle effettive e le principali differenze tra il servizio attuale e quello fornito nel periodo progettuale.

### **A.1.2 La scheda di rilevazione per le visite in loco**

La scheda di rilevazione per le visite in loco è uno strumento pensato per la raccolta di dati di natura qualitativa sul contesto urbano in cui si inseriscono gli immobili oggetto dei progetti (localizzazione, accessibilità, dotazione di servizi) e sulle caratteristiche degli immobili (tipologia edilizia, epoca di costruzione, stato di conservazione, presenza di altre funzioni al di là di quella residenziale). Essa ha inoltre la funzione di raccogliere eventuali note di particolare interesse su alcuni aspetti specifici dei progetti non rilevati attraverso il questionario, in particolare sul tema dei costi, delle forme contrattuali che regolano la permanenza dell'ospite nella struttura e sulle caratteristiche dell'immobile e del suo contesto. La compilazione delle schede, a cura dei ricercatori, avviene al momento della visita degli immobili. La realizzazione di un *test*

dei due strumenti su un set di sei progetti identificati in accordo con la Fondazione ha permesso di verificarne la validità e di apportare alcune modifiche migliorative.

### A.1.3 Gli esiti della rilevazione sul campo

L'indagine e ha riguardato l'insieme dei progetti finanziati nell'arco di tempo preso in considerazione, ciascuno di essi contraddistinto da un proprio numero di pratica. Complessivamente, nell'arco di tredici anni, i progetti beneficiari di un contributo da parte di Fondazione Cariplo e già rendicontati a saldo entro il 31 marzo 2014 sono stati 151. Il bando, senza scadenza, è tuttora attivo e sono ovviamente rimasti esclusi dalla rilevazione i progetti ancora in corso.

Una prima ricognizione ha permesso di appurare però che di questi:

- sei non avevano come contenuto principale interventi inerenti l'ambito dell'*housing* sociale temporaneo<sup>51</sup>;
- nove erano contributi (specificamente previsti dal bando del 2002) che rifinanziavano progetti riguardanti alcune unità immobiliari già destinatari di contributi in annualità precedenti<sup>52</sup>;
- in un solo caso non è stato possibile risalire alla documentazione originaria e raccogliere il questionario compilato<sup>53</sup>.

Rispetto all'universo dei 151 progetti finanziati e rendicontati sul bando, sono stati quindi effettivamente rilevati dati su 135 progetti. I questionari sono stati compilati su supporto digitale o cartaceo dagli enti oppure, ove necessario, dal ricercatore responsabile della rilevazione con un'intervista telefonica. Le visite in loco, successive alla rilevazione con il questionario, hanno interessato le sole unità immobiliari ancora utilizzate ai fini di *housing* sociale temporaneo. In tale occasione sono stati raccolti i dati della scheda; effettuato – ove possibile – un rilievo fotografico delle unità immobiliari (interno ed esterno); acquisita la carta dei servizi e i contratti o i regolamenti che disciplinano la permanenza dell'ospite all'interno dell'unità immobiliare;

---

51 Si tratta dei progetti: 'Villaggio protetto Sim-patia' promosso da Cooperativa Sociale Sim-patia (codice 2001-3622); 'Agenzia della casa' promosso da Fondazione San Carlo Onlus (codice 2000-1751); 'Per il proseguimento del progetto Assistenza ed Integrazione (realizzazione di un centro di ascolto e pronto intervento e di un ambulatorio medico)' promosso da Fondazione Fratelli di San Francesco (codice 2000-1752); 'D.A.D. - Domotica per l'Autonomia dei Disabili' promosso da Fondazione Don Carlo Gnocchi (codice 2001-3725); 'Per le azioni relative alla realizzazione degli interventi di progettazione partecipata e di comunicazione nell'ambito del progetto Quartiere Spaventa' promosso da Regione Lombardia (codice 2003-0380); 'Nostradamus' promosso da Consorzio Servizi Sociali del Verbano - C.S.S.V (codice 2001-3376).

52 Si tratta dei progetti: 'Recupero del quartiere Aler-Stadera di Milano - ristrutturazione appartamenti Aler promosso da La Famiglia Coop. Di Abitazione Sociale (codici 2000-1840 / 2002-2703); 'Trampolino autonomia - attivazione di due servizi di gruppo appartamento a Milano' promosso da Fondazione Asilo Mariuccia (codici 2001-3634 / 2008-2537); 'Miglioramento della struttura di ospitalità per giovani donne in difficoltà' promosso da Associazione Cattolica al Servizio della Giovane (codici 2001-3738 / 2002-2711) 'Progetto di *Housing* sociale' promosso da Consorzio Cooperative Sociali Tenda (codici 2001-3705 / 2002-2707); 'Casa Ozanam di Cremona' promosso da Società Centrale Femminile San Vincenzo 2000 (codici 1827 / 2001-3475 / 2002-2701); 'Pensionato per Lavoratori' promosso da Fondazione Padre Marcolini (codici 2000-2074 / 2001-3358); 'Un Villaggio alla Barona' promosso da Fondazione Attilio e Teresa Cassoni (2000-1098 / 2002-2705); 'Recupero del quartiere Aler-Stadera di Milano (ristrutturazione appartamenti Aler)' promosso da Cooperativa Dar Casa (codici 2000-1829 / 2002-2704).

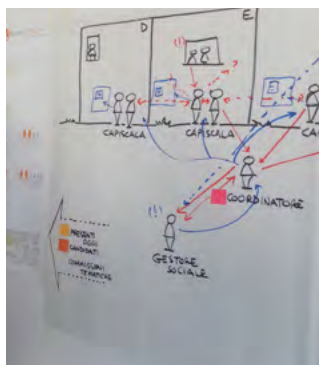
53 Si tratta del progetto 'Unità abitative per tossicodipendenti alle soglie di un percorso di autonomia' promosso da Fondazione Progetto Arca Onlus (codice 2000-0201).

## APPENDICI

verificate e completate le informazioni raccolte tramite il questionario. I dati raccolti sono stati successivamente inseriti in un database elettronico con il *software survey monkey* (<https://it.surveymonkey.com/>).

### A.2 GLI APPROFONDIMENTI QUALITATIVI

Gli approfondimenti qualitativi hanno riguardato i quattro aspetti ritenuti più significativi dei progetti di *housing* sociale temporaneo: i servizi di accompagnamento, i titoli di disponibilità del patrimonio, i rapporti contrattuali tra soggetto gestore e utente, la sostenibilità economica dei progetti. Le analisi dei casi hanno riguardato almeno cinque progetti per ciascun ambito tematico. Di seguito si trovano, per ciascun tema, la specifica delle dimensioni osservate, la traccia di intervista e l'elenco dei casi studiati.



#### A.2.1 I servizi di accompagnamento

##### *Dimensioni osservate*

- sostenibilità del servizio di accompagnamento;
- la temporaneità dei servizi di *housing* sociale;
- chi si sostiene e come.

##### *Traccia dell'intervista*

- Nella vostra esperienza quali sono le caratteristiche prevalenti delle persone che avete ospitato e quale livello di fragilità presentano più frequentemente?
- Da quale percorso di presa in carico vengono mediamente (emergenze, evoluzione percorsi di residenzialità protetta) e con quale modalità di invio (spontaneo, provenienza dai servizi, percorsi di mobilità interna alla filiera del gestore...)?
- Nel tempo il *target* si è modificato, rispetto a quanto previsto dal progetto? Se sì, in che misura e perché
- La permanenza media nel servizio di *housing* temporaneo è stata in linea con le attese o no? se no, in che termini (eccesso o difetto) e che spiegazione ne date?



- › Qual è stato il grado di saturazione? Da cosa dipende, secondo la vostra esperienza? Cosa facilita la saturazione dei posti disponibili e cosa invece la ostacola?
- › Quale tipo d'intervento ha svolto il servizio per promuovere lo sviluppo dell'autonomia possibile delle persone ospitate? Su quali aspetti avete lavorato prevalentemente?
- › Quali ostacoli e criticità al raggiungimento delle autonomie avete incontrato più frequentemente nella vostra esperienza? In particolare: in riferimento alla persona ospitata, al servizio, alla rete dei servizi...
- › Quali invece sono stati i principali aspetti facilitanti l'autonomia e l'inclusione? In riferimento alla persona ospitata, al servizio, alla rete dei servizi...
- › Al termine del contributo della Fondazione, come siete riusciti a dare continuità al servizio? Quali scelte sono state fatte? Modifica del servizio, introduzione/aumento quote di compartecipazione, convenzionamenti...
- › Quali criticità avete incontrato nel garantire la sostenibilità del servizio? sottovalutazione aspetti gestionali, impossibilità di praticare compartecipazione, morosità...
- › Quali aspetti si sono rivelati facilitanti e utili ad affrontare positivamente la sostenibilità nel tempo dei servizi? Inclusione tra le unità d'offerta sociali locali...

#### Casi

- › Cooperativa Sociale Il Pugno Aperto, *Abitare solidale*, Bergamo, 2009;
- › P.L.O.C.R.S., *So.Stare - Un Servizio Di Housing Sociale Temporaneo Per Rompere Il Circuito Della Violenza Familiare e Assistita*, Lecco, 2008;
- › Consorzio Cooperho Altomilanese Società Cooperativa Sociale, *Casa e comunità*, Milano, 2007;
- › Cooperativa Sociale Nisida, *Residenza Integrata "Il Deserto"*, Sondrio, 2007;
- › Associazione Natur& - Onlus, *Abitare Seveso 2008*, Monza Brianza, 2008.

## A.2.2 Titolo di disponibilità e forma giuridica dell'ente proprietario

#### Dimensioni osservate

- › Quali risorse immobiliari e quali accordi;
- › Andamento dei progetti in relazione alle *partnership* tra proprietari e gestori oltre il periodo del contributo;
- › Capacità del progetto di mobilitare risorse immobiliari private e valorizzare patrimonio pubblico;
- › Forme di *partnership* rilevate in relazione al titolo di disponibilità degli immobili;
- › Consolidamento e implementazione del progetto dopo il periodo di contribuzione della Fondazione;

#### Traccia dell'intervista

- › Proprietario, tipologia e caratteristiche degli immobili (alloggi, sfitti, sottoutilizzati, sottostandard, inagibili ecc.)
- › Quale accordo/titolo di disponibilità degli immobili ha permesso l'avvio del progetto finanziato?

## APPENDICI

- Si sono verificate problematiche relative a non saturazione dei posti letto e/o non rispetto dei patti da parte degli utenti?
- Sono stati utilizzati strumenti di garanzia verso il proprietario e verso gli utenti?
- Si sono verificate difficoltà/vantaggi derivanti dalla natura del proprietario?
- E' stato necessario rivedere gli accordi con il proprietario per garantire gli obiettivi del progetto finanziato?
- Quali eventuali variazioni e correttivi sono stati messi in atto per poter proseguire nel rispetto degli obiettivi originari dell'intervento finanziato?
- Sono stati rivisti gli accordi con il proprietario per proseguire il progetto dopo il periodo di contributo da parte di FC?
- Sono conseguentemente cambiate le condizioni contrattuali con gli utenti?

### *Casi*

- Consorzio Immobiliare Sociale Bresciana, via Milano. Un progetto abitativo per popolazioni "in transito", Brescia, 2007.
- Consorzio Immobiliare Sociale Bresciana, Camminando... ci si avvicina a casa. Un momento di edilizia sociale integrata per l'accoglienza e lo sviluppo di un'autonomia sostenibile, Brescia, 2010;
- Cooperativa Sociale Tante Tinte, La Cittadella della Solidarietà - Area Housing Sociale, Mantova, 2008;
- Associazione Sarepta, Viale Teodorico, Milano, 2008;
- Associazione Sarepta, Andiamo avanti!, Milano, 2012;
- Associazione Natur& - Onlus, Abitare Seveso 2008, 2008;
- Fondazione progetto Arca Onlus, Housing sociale temporaneo, Milano, 2010;
- Associazione CasAmica Onlus, CasAmica dei bambini e dei ragazzi: ospitalità e accoglienza nei percorsi di cura, Bergamo, 2012;
- Consorzio Valli, L'Abitare sociale, Brescia, 2011.

### **A.2.3 I rapporti contrattuali tra soggetto gestore e utente**

#### *Dimensioni osservate*

- il contesto normativo di riferimento;
- le diverse possibilità di accordo tra soggetto gestore, ente inviante e utente.

#### *Traccia dell'intervista*

- Qual è il contratto che disciplina la permanenza dell'ospite? Con chi è stipulato il contratto: con l'ospite o con l'ente inviante?
- Se non c'è un contratto sottoscritto, avete un regolamento interno?
- Quali sono gli elementi che hanno influenzato la scelta della tipologia contrattuale? Avete sentito nel corso del tempo l'esigenza di formalizzare con maggiore dettaglio le condizioni di ospitalità?
- Per l'elaborazione del testo del contratto avete fatto riferimento a dei modelli già disponibili o avete redatto un documento di vostro pugno? Il testo è stato l'esito di una contrattazione con la controparte?





- › Qual è il regime fiscale applicabile alla tipologia contrattuale da voi prescelta?
- › Quali sono, a vostro avviso, gli elementi più sensibili da disciplinare contrattualmente?

#### *Casi*

- › Cooperativa Sociale Tante Tinte, La Cittadella della Solidarietà - Area Housing Sociale, Mantova, 2008.
- › Consorzio Immobiliare Sociale Bresciana, Camminando... ci si avvicina a casa. Un momento di edilizia sociale integrata per l'accoglienza e lo sviluppo di un'autonomia sostenibile, Brescia, 2010.
- › Consorzio Valli, L'Abitare sociale, Brescia, 2011.
- › Associazione CasAmica Onlus, CasAmica dei bambini e dei ragazzi: ospitalità e accoglienza nei percorsi di cura, Bergamo, 2012.
- › Fondazione San Carlo Onlus, Alloggi solidali a Caronno, Varese, 2008.

### **A.2.4 La sostenibilità economica dei progetti di housing sociale temporaneo**

#### *Dimensioni osservate*

- › Analisi della struttura dei costi;
- › Analisi della struttura delle entrate;
- › Nuove sfide ed evoluzione delle modalità di finanziamento.

#### *Traccia dell'intervista*

- › Quali servizi offrite alle diverse tipologie di ospiti? Vi fate carico anche dei costi per il vitto e per le utenze?
- › Qual è il costo medio mensile dei servizi di ospitalità da voi offerti?
- › Come riuscite a coprire i costi del servizio? Quale percentuale è coperta dagli utenti? Quale quella coperta dagli enti invianti?
- › In che misura i servizi di accompagnamento incidono sui vostri costi gestionali?
- › C'è stata un'evoluzione nel costo medio del servizio nel corso degli anni?
- › Quali sono i tassi di sfritto e di morosità? Hanno avuto un'evoluzione nel tempo?
- › Quali dispositivi riuscite a mettere in campo per contenere lo sfritto e la morosità?
- › Come siete riusciti a coprire la quota di co-finanziamento richiesta da Fondazione Cariplo? Siete dovuti ricorrere al debito bancario?
- › Come riuscite a monitorare i costi e i ricavi? Con quale frequenza? La partecipazione ai bandi Cariplo vi ha stimolato ad adottare strumenti di controllo di gestione più raffinati?
- › La modalità di determinazione del contributo da parte della Fondazione in sede di bando ha influenzato la scelta se acquistare l'immobile o prenderlo in locazione?
- › Concluso il contributo della Fondazione, come siete riusciti a dare continuità al servizio? Quali scelte si sono fatte? Modifica del servizio, introduzione/aumento quote di compartecipazione, convenzionamenti...
- › Quali sono le maggiori sfide che vi attendono nei prossimi anni?

## APPENDICI

### *Casi*

- Consorzio Consolida Società Cooperativa Sociale, *Casa con...*, Lecco, 2007.
- Consorzio Immobiliare Sociale Bresciana, *viaMilano. Un progetto abitativo per popolazioni "in transito"*, Brescia, 2007.
- P.L.O.C.R.S., *So.Stare - Un Servizio Di Housing Sociale Temporaneo Per Rompere Il Circuito Della Violenza Familiare e Assistita*, Milano, 2008.
- Parrocchia Santo Stefano di Osnago, *Casa accoglienza temporanea*, Lecco, 2010.
- Consorzio Farsi Prossimo Scs Onlus, *Una casa per Monluè*, Milano, 2011.

## A.3 I PRODOTTI

L'attività di mappatura dei progetti ha avuto come esito la redazione di prodotti di natura diversa che rispondono a differenti funzioni e obiettivi. Essi sono:

### *Database*

File in formato excel che raccoglie tutte le informazioni di dettaglio rilevate tramite il questionario e, per le unità immobiliari ancora attive per *housing* sociale temporaneo, i dati rilevati dalla scheda di rilevazione, il materiale fotografico e i documenti raccolti durante le visite in loco (carta dei servizi e contratti o regolamenti che disciplinano la permanenza dell'ospite).

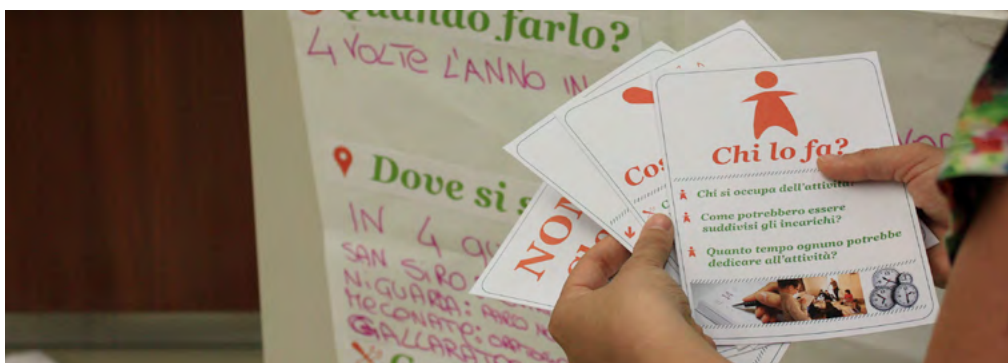
### *Database per sito*

File in formato excel che raccoglie una selezione di informazioni sui progetti ancora attivi per *housing* sociale temporaneo finalizzate ad alimentare il sito che Fondazione intende pubblicare.

La mappatura e il monitoraggio in futuro andranno in parte ad alimentare il primo portale italiano dedicato all'*housing* sociale temporaneo ([www.housing-sociale.it](http://www.housing-sociale.it)), luogo di aggregazione per operatori e progetti: grazie a un sistema di georeferenziazione, attraverso le mappe sarà possibile avere un quadro aggiornato dell'*housing* sociale in Italia, sia di quello temporaneo, che si rivolge a persone in difficoltà ed emergenza abitativa, sia dell'*housing* sociale abitativo, che realizza case a canone calmierato per giovani coppie, anziani, stranieri, famiglie monoreddito.

### *Archivio*

Archivio organizzato dei materiali raccolti durante la fase di rilevazione. Per ogni progetto è disponibile materiale fotografico (foto facciata, spazio comune esterno, spazio comune interno, alloggio) e documentazione operativa (carta dei servizi e contratti o regolamenti che disciplinano la permanenza dell'ospite).



## ➤ RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E SITOGRAFIA

Cassa Depositi e Prestiti (2014), *Social housing. Il mercato immobiliare in Italia: focus sull'edilizia sociale*. Roma: CDP, Report monografico n. 3.

Plebani F. (2010), *Housing sociale, politiche abitative e fattore tempo*. Milano: Edizioni Angelo Guerini e Associati e IRER Lombardia.

Rabaiotti G. (2007), *Ritorno a casa. Le politiche abitative nel territorio lombardo tra analisi e prospettive di ridisegno*. Enna: Città Aperta Edizioni.

Buena Vista - Torino  
([www.resocialclub.it](http://www.resocialclub.it))

Camelot - Inghilterra  
(<http://uk.cameloteurope.com>)

Fondazione *Housing Sociale*  
([www.fhs.it](http://www.fhs.it))

myPad Casa Container - Londra  
(<http://forestymca.org.uk>)

Nuestra Casa - Santiago de Chile  
([www.redcalle.cl](http://www.redcalle.cl); [www.nuestra-casa.cl](http://www.nuestra-casa.cl))

Rete di alloggi sociali - Catalunya  
([www.agenciahabitatge.cat](http://www.agenciahabitatge.cat); [www.fundaciocatalunya-lapedrera.com](http://www.fundaciocatalunya-lapedrera.com); [www.pro-vivienda.org](http://www.pro-vivienda.org))

Residential Cafè - Bielefeld  
([www.bgw-bielefeld.de](http://www.bgw-bielefeld.de); [www.isa-platform.eu](http://www.isa-platform.eu))

## I QUADERNI DELL'OSSERVATORIO

Nella Collana **QUADERNI DELL'OSSERVATORIO** sono stati pubblicati i seguenti titoli, scaricabili sul sito [www.fondazionecariplo.it/osservatorio](http://www.fondazionecariplo.it/osservatorio).

- Quaderno N.1 Periferie, cultura e inclusione sociale
- Quaderno N.2 Il valore potenziale dei lasciti alle istituzioni di beneficenza
- Quaderno N.3 Stranieri si nasce...e si rimane?
- Quaderno N.4 Oltre la famiglia: strumenti per l'autonomia dei disabili
- Quaderno N.5 L'educazione finanziaria per i giovani
- Quaderno N.6 Ricerca scientifica in ambito biomedico
- Quaderno N.7 Servizi per l'infanzia
- Quaderno N.8 Assicurazione per persone con disabilità e loro famiglie
- Quaderno N.9 Progetti e politiche per la mobilità urbana sostenibile
- Quaderno N.10 Le organizzazioni culturali di fronte alla crisi
- Quaderno N.11 I Social Impact Bond
- Quaderno N.12 Lavoro e Psiche. Un progetto sperimentale per l'integrazione lavorativa di persone con gravi disturbi psichiatrici
- Quaderno N.13 Il bando "Audit energetico degli edifici di proprietà dei comuni piccoli e medi"
- Quaderno N.14 Infrastrutture di ricerca in Italia
- Quaderno N.15 Performance economica e sociale delle istituzioni di microfinanza: alcune evidenze empiriche
- Quaderno N.16 Cessione della nuda proprietà da parte di soggetti fragili: il possibile ruolo di un soggetto dedicato
- Quaderno N.17 Abitare leggero. Verso una nuova generazione di servizi per anziani
- Quaderno N.18 Progetti culturali e sviluppo urbano. Visioni, criticità e opportunità per nuove politiche nell'area metropolitana di Milano
- Quaderno N.19 Sperimentare politiche sociali innovative - Manuale introduttivo
- Quaderno N.20 #BICittadini - Interventi a favore della mobilità ciclistica
- Quaderno N.21 Resilienza tra territorio e comunità - Approcci, strategie, temi e casi
- Quaderno N.22 Biblioteche sociali. Valutazione del bando
- Quaderno N.23 Il "mercato" dei lasciti testamentari - Nuove stime per Italia e Lombardia (2014-2030)
- Quaderno N.24 Il bando abitare sociale temporaneo - Mappatura e analisi dei progetti finanziati (2000-2013)

IL BANDO ABITARE SOCIALE TEMPORANEO - Mappatura e analisi dei progetti finanziati (2000-2013)  
Creative Commons Attribution Condividi allo stesso modo 3.0 Unported License.

doi: 10.4460/2016quaderno24





fondazione  
c a r i p l o