

“PIANO DI AZIONE” PROMUOVERE L'ABITARE SOCIALE NELLE COMUNITÀ TERRITORIALI

DIFFONDERE E POTENZIARE L'ABITARE SOCIALE TEMPORANEO

IL PROBLEMA

La casa e l'abitare sono dimensioni fondamentali per la qualità della vita e sono considerate quindi tra le principali componenti del percorso di autonomia delle persone: è per questo motivo che la difficoltà ad accedere a un'abitazione, la perdita della propria casa o la mancanza di opportunità per uscire da una risposta residenziale protetta sono da leggere come indicatori di necessità di adeguate politiche di sostegno.

Negli anni recenti il bisogno abitativo si è acuito ed esteso a fasce sempre più ampie di popolazione a causa dell'evoluzione di alcune dinamiche sociali ed economiche (carriere lavorative discontinue, percorsi migratori, famiglie monoparentali, separazioni familiari, crescita del costo degli immobili e degli affitti...).

Il 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, potrebbe essere in parte soddisfatto attraverso i programmi varati mediante il Piano Casa nazionale¹. Accanto a tali esigenze abitative di natura permanente, si registra sempre più la necessità di soluzioni di "abitare sociale temporaneo" a favore di:

- persone e nuclei che necessitano di un'abitazione come parte di un percorso di accompagnamento volto alla (ri)acquisizione o al mantenimento della propria autonomia dopo percorsi di accoglienza o assistenza protetti (es. persone con disabilità, vittime di tratta o violenza, rifugiati, nuclei mamma-bambino, neo-maggiorenni...) o come occasione di uscita da condizioni di marginalità sociale ed economica (detenuti in misure alternative o ex detenuti, persone/nuclei sfrattati o che vivono in situazioni di grave precarietà abitativa, ecc.);
- persone con esigenze abitative a basso costo, di natura temporanea, anche di brevissima durata (es. parenti di degenti ospedalieri, lavoratori temporanei, stagisti, separati,...).

Le risposte a tali sollecitazioni sono attualmente insufficienti in molti dei territori ove interviene Fondazione Cariplo; si registrano inoltre difficoltà da parte degli enti che operano o intendono operare in tale ambito nel disporre stabilmente di alloggi, sia nel reperirli a condizioni agevolate sia nel trovare risorse per gli eventuali adeguamenti; allo stesso tempo, esistono opportunità

di valorizzazione a scopi sociali di patrimonio immobiliare inutilizzato o sottoutilizzato².

Attraverso questo bando Fondazione Cariplo sceglie quindi di sostenere, con contributi a fondo perduto, interventi di abitare sociale temporaneo promossi da soggetti nonprofit, capaci di rivolgersi in modo mirato alle categorie sociali più bisognose e di mobilitare e catalizzare risorse locali altrimenti non disponibili.

OBIETTIVI DEL BANDO

Il Bando intende sostenere interventi di abitare sociale temporaneo che dimostrino di:

- 1) aumentare l'offerta di alloggi destinati a servizi di ospitalità di natura temporanea, in grado, ove necessario, di attivare percorsi di accompagnamento e di sostegno all'autonomia delle persone ospitate;
- 2) massimizzare l'accessibilità economica dei servizi di ospitalità favorendo così le categorie più deboli.

Contemporaneamente a questi obiettivi legati all'aumento e all'accessibilità di opportunità abitative, il bando intende sostenere, ove opportuno, la realizzazione di "sistemi territoriali" di abitare sociale, mettendo in rete l'offerta abitativa esistente e gli attori coinvolti, favorendo percorsi di miglioramento e integrazione gestionale; tutto ciò al fine di rendere le comunità locali maggiormente pronte a intercettare e a rispondere alle varie forme di domanda abitativa, nonché di rendere maggiormente sostenibili dal punto di vista economico i servizi realizzati.

A partire da un'analisi del bisogno e dell'offerta esistente sul territorio di riferimento, che sarà compito dell'ente proponente fornire in sede di richiesta di contributo, il bando intende promuovere e quindi sostenere le seguenti tipologie di risposta:

- **alloggi per l'autonomia e l'inclusione sociale**³, rivolti a persone o nuclei in condizione di fragilità socio-abitativa per le quali è possibile ipotizzare un'autonomia nel breve-medio periodo; le persone, seguite da figure educative, sono inserite all'interno di un più ampio percorso di accompagnamento

¹ Fondazione Cariplo sostiene tali interventi attraverso il Fondo Immobiliare Etico "Abitare Sociale 1" gestito da Polaris SGR e attraverso Fondazione Housing Sociale www.fhs.it. Tali forme di risposta non sono quindi oggetto del presente bando.

² Dal documento conclusivo dell'Indagine conoscitiva sul mercato immobiliare 2010, elaborato dalla Commissione Ambiente della Camera dei Deputati, risulta a livello nazionale uno stock di giacenze di alloggi invenduti intorno alle 120.000 unità e uno stock di patrimonio immobiliare inutilizzato perché necessario di adeguamenti, pari a 800.000 unità.

³ Tale tipologia include anche risposte attualmente normate quali alloggi per l'autonomia di nuclei mamma-bambino, alloggi per l'autonomia di neomaggiorenni in uscita da comunità, alloggi di residenzialità leggera.

individuale e di reinserimento sociale; nel caso delle persone con disabilità, la temporaneità della permanenza è un aspetto meno vincolante in quanto l'accompagnamento alla massima autonomia possibile potrebbe richiedere un periodo di tempo più lungo;

- **alloggi per l'“avvicinamento alla residenzialità”**, rivolti a persone per le quali si ritengono necessari percorsi graduati, propedeutici all'individuazione della soluzione abitativa più adeguata;
- **strutture di ricettività temporanea** rivolte a destinatari che per la loro limitata capacità reddituale e che per diversi motivi (professionali, percorsi migratori, difficoltà o esigenze transitorie...) necessitano di una soluzione abitativa a basso costo e per un periodo di tempo determinato; non è necessario alcun tipo di percorso di accompagnamento socio-educativo dedicato.

Sono possibili progetti che contemplino una o più delle tipologie di risposta sopra indicate, eventualmente inseriti in più ampi interventi, ma coerenti, integrabili e fattibili nel loro insieme; ciò al fine di realizzare, ove possibile, forme miste e integrate di offerta, che rispondano a diverse esigenze abitative in termini di durata, accompagnamento, spazi e quindi a diverse fasce di bisogno.

LINEE GUIDA

Il Bando intende sostenere prioritariamente interventi:

- su unità immobiliari chiaramente identificate, che l'ente gestore dimostri di avere in disponibilità con un titolo e per un periodo di tempo congruo rispetto agli obiettivi previsti e agli investimenti preventivati; verranno privilegiati interventi di valorizzazione a costo contenuto di patrimonio immobiliare inutilizzato o sottoutilizzato;
- con un chiaro progetto sociale che identifichi chiaramente i beneficiari, gli enti gestori e i servizi previsti.

In relazione alla diversa tipologia di intervento e ai possibili destinatari, la proposta dovrà contenere dettagli sulla gestione del servizio: costo e prezzo del servizio, condizioni di ospitalità, servizi offerti, personale coinvolto, ruolo dell'ente gestore e di eventuali altri enti del territorio; si chiede a tale proposito di allegare (anche in forma di bozza) documentazione in forma di “carta del servizio”, nonché il regolamento degli alloggi, o, ove presenti, convenzioni o accordi con altri enti (es. proprietari, enti inviati).

Nel rispetto e coerentemente con le peculiarità delle tipologie finanziabili (alloggi per l'autonomia o l'inclusione sociale, alloggi

per l'avvicinamento alla residenzialità, alloggi di ricettività temporanea), l'ospitalità potrà essere individuale o in condivisione, in alloggi indipendenti e autonomi o in camere con servizi comuni, in appartamenti di civile abitazione o in convitti/pensionati.

La proposta dovrà inoltre contenere documentazione rispetto al titolo di disponibilità (comodato, diritto di superficie, locazione,...) dell'immobile oggetto dell'intervento, chiara indicazione del numero di posti attivabili attraverso l'intervento⁴, nonché materiale fotografico e di progettazione tecnica (planimetrie, relazioni tecniche, piano temporale di realizzazione, elenco opere da realizzare), evidenziando l'esistente e gli interventi prospettati.

Soggetti ammissibili

Le regole relative all'ammissibilità degli enti richiedenti sono illustrate nella *Guida alla presentazione*, comune a tutti i bandi della Fondazione.

Ammissibilità formale

Per essere considerati coerenti e ammissibili alla valutazione, i progetti dovranno:

- prevedere l'oggetto dell'intervento all'interno dell'area che comprende la Lombardia e le province di Novara e del Verbano-Cusio-Ossola;
- formulare una richiesta di contributo alla Fondazione Cariplo non inferiore a euro 25.000 e non superiore a euro 500.000;
- formulare una richiesta di contributo non superiore al 60% dei costi di progetto;
- nel caso di contributi destinati a coprire interventi su beni immobili, riguardare edifici il cui proprietario (se non coincide con il richiedente) sia soggetto ammissibile al contributo della Fondazione oppure garantisca al richiedente la disponibilità dell'immobile per un periodo di tempo congruo;
- nel caso di progetti prevalentemente orientati a realizzare interventi strutturali, includere nel costo totale unicamente gli investimenti ammortizzabili ed eventualmente le spese relative alla gestione del primo anno di attività;
- nel caso di progetti inseriti in interventi più ampi, includere nel costo totale unicamente i costi direttamente imputabili alle

⁴ A questo proposito, si chiede il rilascio da parte di tecnici di una perizia asseverata che attesti il possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

tipologie di intervento ammissibili con il presente bando, evidenziando chiaramente i criteri di attribuzione in quota parte.

Criteria

La valutazione della qualità dei progetti finali terrà conto, coerentemente con la struttura e le finalità degli interventi, della:

- qualità e pertinenza dell'analisi del contesto;
 - qualità ed efficacia della gestione sociale degli alloggi, coerentemente con i destinatari e le tipologie di risposta attivate;
 - ove necessario, qualità ed efficacia dei percorsi di accompagnamento individuale e reinserimento sociale, in termini di capacità di promuovere un reale protagonismo delle persone ospitate nella scelta del loro percorso di autonomia e di attivare altri servizi e strumenti (es. formazione o l'inserimento lavorativo, mediazione culturale, orientamento alle opportunità del territorio, riattivazione della sfera relazionale...), rendendo credibile il raggiungimento di una stabile autonomia abitativa futura degli ospiti;
 - fattibilità dell'iniziativa sia dal punto di vista immobiliare che di gestione sociale;
 - capacità di valorizzare le risorse già presenti (immobiliari, servizi, volontariato,..) sul territorio;
 - capacità di sensibilizzare, coinvolgere e responsabilizzare adeguatamente la comunità locale, soprattutto in termini di potenziamento della componente relazionale del servizio di ospitalità offerto;
 - capacità di inserirsi in modo stabile nell'offerta abitativa del territorio, connettendosi con il sistema di programmazione degli interventi e integrandosi con altre politiche e misure di intervento esistenti;
 - grado di massimizzazione dell'accessibilità economica dei servizi di ospitalità, da evincersi soprattutto all'interno di documenti quali carta dei servizi, regolamento e criteri di accesso, convenzioni o altri accordi;
 - completezza e congruità del piano economico di spesa, anche in termini di costo-opportunità dell'intervento immobiliare;
 - credibilità del piano di copertura, con particolare riferimento alla capacità di individuare nuovi attori e altre forme di finanziamento degli interventi;
 - ipotesi di sostenibilità futura (sociale, economica, organizzativa).
- per la realizzazione di case famiglia o di alloggi per famiglie aperte all'accoglienza;
 - per la realizzazione di strutture comunitarie protette, con presenza educativa continua;
 - per la realizzazione di alloggi di pronto intervento;
 - per la realizzazione di alloggi o pensionati per studenti;
 - per la realizzazione di alloggi protetti per anziani autosufficienti⁵;
 - per la realizzazione di unità di offerta socio-sanitarie (residenze sanitarie assistenziali per anziani-RSA, per persone con disabilità-RSD, hospices, strutture di riabilitazione);
 - volti a offrire alloggi in locazione, anche se a condizioni vantaggiose;
 - rivolti a soggetti che non versano in condizioni di elevato bisogno socio-abitativo;
 - già realizzati in tutto o nella quasi totalità al momento della domanda di contributo (ad es. ripianamento di debiti e mutui);
 - coincidenti con la gestione ordinaria delle attività usualmente svolte dall'organizzazione richiedente.

Progetti non ammissibili

Saranno considerati progetti non ammissibili interventi:

- che non prevedano un aumento dell'offerta abitativa esistente all'interno delle categorie previste dal bando (alloggi per l'autonomia o l'inclusione sociale, alloggi per l'avvicinamento alla residenzialità, alloggi di ricettività temporanea);

⁵ Sul tema della disabilità legata all'invecchiamento, è in corso di definizione un nuovo strumento erogativo all'interno del Piano d'Azione "Sostenere l'autonomia possibile delle persone con disabilità".