

Progetto AGENZIA SOCIALE PER IL **COMUNE DI COLLESALVETTI**

PREMESSA

L'Associazione CasaInsieme è un'associazione di Promozione Sociale senza scopo di lucro nata a Pontedera (PI) il 14 dicembre 2006 per favorire l'esercizio del diritto alla casa a tutti coloro che non riescono a trovare un'adeguata risposta nel mercato abitativo.

Il 15 settembre 2017, con Decreto del Dirigente del Settore Welfare e Sport l'Agenzia Sociale per la casa, "CasaInsieme" ha ottenuto l'accreditamento ai sensi dell'art.5 della L.R. 13/2015 ed è stata inserita nell'apposito elenco regionale delle agenzie sociali per la casa. L'Associazione opera nella zona Valdera (comuni dell'Unione e Ponsacco), della Zona pisana (Calci e Vicopisano), dell'Alta Valdicecina (Volterra) e a Rosignano (LI).

IL MERCATO LOCATIVO ATTUALE

Negli ultimi decenni il mercato dell'affitto ha avuto una contrazione a fronte dell'incentivazione all'acquisto dell'abitazione (l'Italia è uno dei Paesi europei con la più elevata percentuale di proprietari). L'edilizia popolare ha altresì subito una brusca frenata a partire dagli anni Novanta. La crisi economica che si è abbattuta a partire dal 2008 ha messo in evidenza l'inadeguatezza degli strumenti e delle risorse a disposizione per fronteggiare l'impoverimento a fronte del basso numero di alloggi disponibili sul mercato delle locazioni a prezzo elevato, del basso turnover dell'edilizia residenziale pubblica, dell'esplosione delle richieste di sfratto, della polverizzazione dei nuclei e del progressivo indebolimento delle reti di sostegno familiari/amicali che precedentemente avevano svolto un ruolo ausiliare molto importante.

Nell'VIII Rapporto sulla condizione abitativa della regione Toscana (Abitare in Toscana 2019) si ribadisce invece che la proporzione di affittuari cresce al diminuire del reddito. La condizione di affittuario coincide spesso con quella di povertà e marginalità sociale e di conseguenza con quella di disagio abitativo. Infatti, considerando solo le famiglie che vivono sotto la soglia di povertà assoluta, in Toscana il 53% di queste è locataria.

I proprietari, altresì, si sono dovuti accollare le conseguenze delle morosità, spesso incolpevoli, per la perdita di lavoro o per contratti a tempo determinato improvvisamente non rinnovati. Questo ha determinato una profonda incertezza nella scelta dell'inquilino. Si è reso pertanto necessario affidare alle agenzie immobiliari il compito di valutare la solidità economica dei candidati locatari aggravando ulteriormente i costi (il costo della mediazione pari a una mensilità + IVA) necessari all'acquisizione di un alloggio (deposito cauzionale e prima mensilità).

In sintesi, a fronte di un mercato locativo sempre più esigente (vengono richieste due buste paga a tempo indeterminato e le garanzie di terzi sono nulle se non è presente un reddito certo nel nucleo) si rivolgono ai nostri sportelli prevalentemente soggetti privi dei requisiti necessari per l'acquisizione di un alloggio oppure soggetti in estrema fragilità economica.

ATTIVITA'

SPORTELLO CASA INSIEME

Casa Insieme ha acquisito una pluriennale esperienza nella gestione di sportelli di consulenza in spazi messi a disposizione dagli enti pubblici rivolti ai proprietari di casa e agli utenti che sono alla ricerca di una abitazione in locazione. Offriamo un accompagnamento "sociale" all'abitare finalizzato alle esigenze di particolare fragilità di cittadini in cerca di soluzioni abitative avvalendoci di strumenti quali i bandi regionali (es. contributo alla locazione, contributo prevenzione della morosità incolpevole) e, laddove sono previste in convenzione, di strumenti di garanzia e di accesso alla locazione e una mediazione finalizzata alla corretta gestione degli eventuali conflitti tra inquilini e inquilini/proprietari. A seguito della raccolta delle richieste e di una analisi dei bisogni specifici procediamo con il reperimento di alloggi e con l'attivazione della rete costruita con le agenzie e i proprietari locali. Progettiamo soluzioni abitative che prevedono forme di coabitazione. Intervendiamo per facilitare la comprensione dei diritti e doveri legati ad una corretta conduzione degli alloggi

Per l'accoglimento delle richieste degli utenti che sono alla ricerca di una soluzione abitativa proponiamo una attività di front office che prevede uno sportello con un operatore, aperto una volta a settimana per tre ore, che riceve su appuntamento (secondo le prescrizioni relative al contenimento del contagio da Covid19) gli utenti.

Nelle attività di back office lo sportello svolge le seguenti attività:

- raccogliere la richiesta di locazione analizzando le esigenze e i bisogni specifici del richiedente;
- ricercare alloggi nel mercato libero;
- incrociare la domanda e l'offerta di immobili in locazione mettendo in atto attività di intermediazione immobiliare sociale e culturale finalizzata all'incontro tra domanda e offerta;
- promuovere l'affitto a canone concordato;
- attuare un percorso di accompagnamento sociale all'abitare che non si limita alla sola intermediazione immobiliare sociale ma è finalizzato alle esigenze di particolare fragilità dei cittadini in cerca di soluzioni abitative -anche verso percorsi di coabitazioni- alla luce del background socio-culturale di provenienza degli stessi;
- favorire la comprensione dei diritti e doveri legati ad una corretta conduzione dell'alloggio;
- svolgere attività di mediazione sociale finalizzata alla corretta gestione degli eventuali conflitti tra inquilini e inquilini/proprietari o di vicinato;
- gestire per conto del comune il fondo garanzia su indicazione degli uffici preposti.

La nostra METODOLOGIA prevede:

- l'istruttoria della documentazione prodotta (Isee, buste paga, pensioni...), valutazione in equipe e definizione di un progetto personalizzato
- condivisione e discussione nelle commissioni sociali dei progetti personalizzati dei casi in fragilità economica
- relazione ai referenti degli uffici sociali dei progetti degli utenti che necessitano solo di un nostro supporto nel loro percorso di autonomia

GESTIONE IMMOBILIARE SOCIALE

La nostra associazione svolge la gestione immobiliare sociale secondo due modalità, in base al bisogno dell'ente richiedente:

gestione diretta dell'alloggio- CasaInsieme è direttamente intestataria del contratto di locazione (sia con ente pubblico, morale o privato) e gestisce tutte le fasi relative all'abitare del sub-affittuario indicato.

gestione indiretta dell'alloggio- CasaInsieme non si intesta il contratto di affitto ma si propone di affiancare il proprietario (ente pubblico, ente morale o privato) attraverso il monitoraggio, la verifica della buona conduzione dell'alloggio.

Per la gestione immobiliare sociale di alloggi (attualmente 8) che l'amministrazione utilizza per dare risposte alle famiglie in emergenza abitativa proponiamo di:

- monitorare il pagamento dei canoni di locazione e delle indennità di occupazione;
- effettuare dei sopralluoghi (una volta al mese) nei singoli appartamenti per verificare il corretto uso dell'unità abitativa da parte degli inquilini, la manutenzione delle componenti abitative e dell'impiantistica, il mantenimento dello stato di igiene, ordine;

- collaborare per la definizione degli interventi in caso di guasti e per la risoluzione del guasto stesso definendone la competenza dei costi, se del proprietario o dell'inquilino;
- verificare il corretto ripristino del guasto e la corrispondenza dei costi preventivati.

METODOLOGIA

Casa Insieme considera indispensabile la relazione e la comunicazione con gli inquilini, la conoscenza strutturale dell'alloggio, la sua manutenzione e per questo ritiene particolarmente importante il sopralluogo e la verifica della sua corretta e buona conduzione.

Con questo fine la nostra associazione organizza occasioni di formazione dedicate agli inquilini finalizzate alla conoscenza e alla comprensione dei diritti e dei doveri di un contratto di locazione. Questa non conoscenza degli articoli firmati, determina spesso una cattiva gestione soprattutto per i divieti o gli impegni economici che deve assumere l'inquilino nella gestione della manutenzione ordinaria dell'alloggio. Le conseguenze causano conflitti condominiali insanabili e/o forti attriti con i proprietari.

In un percorso di autonomia abitativa occorre prevenire l'insorgere dei conflitti tra proprietari e inquilino e favorire la giusta attuazione di un contratto di affitto, ed è per questo che nella formazione si spiegano in modo semplice le regole con cui si deve custodire l'alloggio preso in affitto: piccole manutenzioni ordinarie, la buona manutenzione degli impianti (caldaia), la rendicontazione delle spese di competenza, come risparmiare sui consumi, le regole condominiali.

Per la gestione di queste attività l'associazione chiede un contributo. Come indicato nel Regolamento di Accesso ai Servizi relativi all'inserimento abitativo (art 5 co. 1 lettera b) della L.R. 13/2015 che disciplina le agenzie sociali per la casa, le spese vive (affitti, utenze, manutenzione ordinaria, ecc...) vanno previste all'interno di un fondo garanzia nell'ambito di una convenzione.

In questo tipo di gestione i costi relativi alle spese vive del contratto di locazione (canone, condominio, spese accessorie) vengono messe in convenzione con l'ente affidatario - sotto forma di rimborso spese - ma il primo impegno dell'associazione è quello di recuperare tutto o parte del canone dagli inquilini (la quota di compartecipazione da richiedere ai sub-affittuari viene determinata in commissione e comunque su valutazione dell'ente affidatario).

Per le attività di sportello casa l'Associazione Casa Insieme chiede un contributo di 10.000,00€ (IVA esente) per 48 settimane nei 12 mesi dalla stipula della convenzione. L'attività di front office sarà svolta in locale messo a disposizione dall'amministrazione comunale tutti i lunedì dalle 9.30 alle 12.30.

CasaInsieme
AGENZIA PER L'ABITARE SOCIALE
Via Brigate Partigiane, 4 - 56025 Pontedera (PI)
Cod. Fisc. 90039620506

