

**Evento di confronto sul tema:
Agenzia Sociale per la Casa ed approccio *Housing First*
Asse 3 - PON Metro Catania**

Catania, 14 maggio 2018

ASP CITTÀ DI BOLOGNA
L'Agenzia Sociale per l'Affitto

Laura Compagno - Istruttore Amministrativo

SERVIZIO DI TRANSIZIONE ABITATIVA E DI PRONTA ACCOGLIENZA A BOLOGNA

Il servizio di transizione abitativa e di pronta accoglienza è finalizzato all'**accoglienza transitoria** di nuclei familiari o di singoli che versano in condizioni di fragilità e vulnerabilità sociale ed abitativa con particolare attenzione ai minori.

La **finalità principale** del Servizio è il passaggio da una condizione di vita ad un'altra nuova e diversa, attraverso l'acquisizione dell'autonomia necessaria per riposizionarsi nel contesto sociale in una posizione paritaria e non più di svantaggio.

Tutte le attività svolte sono programmate e promosse dal **Comune di Bologna** ed indicate nella Delibera di Giunta P .G. n. 34433/2018 *“Indirizzi per la definizione dell'intervento socio-assistenziale e di emergenza/transizione abitativa. Nuove modalità organizzative”*.

SERVIZIO DI TRANSIZIONE ABITATIVA E DI PRONTA ACCOGLIENZA A BOLOGNA

	PRONTA ACCOGLIENZA	TRANSIZIONE ABITATIVA
Competenze	<ul style="list-style-type: none">• COMUNE DI BOLOGNA - <i>Area Welfare e promozione del benessere della comunità</i>• COMUNE DI BOLOGNA - SST• ASP CITTÀ DI BOLOGNA e Cooperative del Terzo Settore per la gestione esternalizzata (bando)	<ul style="list-style-type: none">• COMUNE DI BOLOGNA - <i>Settore Politiche Abitative</i>• COMUNE DI BOLOGNA - SST• ASP CITTÀ DI BOLOGNA e Cooperative del Terzo Settore per la gestione esternalizzata (bando)• ACER
Cosa offre	messa in protezione di nuclei privi di alloggio	soluzioni alloggiative ed accompagnamento educativo di varia intensità

SERVIZIO DI TRANSIZIONE ABITATIVA E DI PRONTA ACCOGLIENZA A BOLOGNA

	PRONTA ACCOGLIENZA	TRANSIZIONE ABITATIVA
Destinatari	nuclei che vivono una condizione di emergenza abitativa, anche momentaneamente presenti sul territorio di Bologna	nuclei dimoranti in alloggi gravati da ordinanze di sgombero, in spazi procurati in urgenza e temporaneamente dai SST, in spazi adibiti impropriamente ad abitazione
Istruttoria per l'accesso e per l'ammissione al Servizio	segnalazione del SST ad ASP. Insieme definiscono il patto di adesione personalizzato che prevede un percorso individuale della famiglia e dei singoli componenti	segnalazione del SST che ha in carico il nucleo da almeno 6 mesi all'Equipe Casa, organo tecnico con funzione di condivisione dei criteri operativi tra i servizi, di valutazione attraverso appositi strumenti e di monitoraggio ex- post dell'efficacia degli interventi effettuati

SERVIZIO DI TRANSIZIONE ABITATIVA E DI PRONTA ACCOGLIENZA A BOLOGNA

Le risorse abitative sono:

PRONTA ACCOGLIENZA		TRANSIZIONE ABITATIVA	
• BATTISTELLI	14 camere - 30-35 pers.	• BATTIFERRO	24 alloggi
• GANDHI	12 alloggi indipendenti	• RONCAGLIO	28 alloggi
• Ex-OSTELLO SAN SISTO	25 camere - 80 pers.	• VIS	28 alloggi
• ALBERGHI	in base a disponibilità	• ALLOGGI	150 alloggi circa ubicati a Bologna e provincia

SERVIZIO DI TRANSIZIONE ABITATIVA E DI PRONTA ACCOGLIENZA A BOLOGNA

Il **metodo di lavoro** è finalizzato alla:

- **valutazione iniziale** dell'autonomia del nucleo (e dei singoli componenti), anche rispetto alle capacità genitoriali e di gestione dell'alloggio, gestione economica e capacità e competenze relazionali, sia degli adulti che dei minori;
- predisposizione del **progetto individuale**;
- **monitoraggio e valutazione del percorso**, che deve necessariamente portare al cambiamento ed al miglioramento, per definire anche l'efficacia dell'intervento o la necessità di ridefinirlo

SERVIZIO DI TRANSIZIONE ABITATIVA E DI PRONTA ACCOGLIENZA A BOLOGNA

La valutazione dell'autonomia dopo i primi due anni di intervento iniziali ha permesso di restituire una fotografia più chiara rispetto alle reali risorse acquisite dai nuclei, permettendo di programmare gli interventi successivi.

I nuclei sono stati suddivisi in 4 categorie:

- **Tipologia 1: altissima intensità assistenziale**, riferita a quelle famiglie che avevano una ridotta autonomia personale tanto da richiedere interventi di accompagnamento ad alta intensità e prolungati ed alloggi o soluzioni a canoni sociale;
- **Tipologia 2: famiglie con un solo reddito molto basso**, riferita a famiglie che hanno dimostrato di avere più competenze personali ma a fronte del basso reddito richiedevano interventi di accompagnamento centrati sul lavoro e sulla formazione, oltre che alloggi a canone calmierato;
- **Tipologia 3: famiglie autonome**, riferite alle famiglie pronte per il libero mercato che non riuscivano a trovare in autonomia una alloggio;
- **Tipologia 4: famiglie in dimissione per fine progetto non andato a buon fine**

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Perché nasce...

L'esigenza di costituire l'**Agenzia Sociale per l'Affitto** deriva dalla volontà del Comune di Bologna e di ASP CITTÀ DI BOLOGNA di voler dare una risposta ai rilevanti problemi e difficoltà riscontrate da chiunque cerchi un alloggio in affitto a Bologna e provincia, a causa dei recenti cambiamenti avvenuti nel mercato degli affitti.

Negli ultimi anni, infatti, il libero mercato degli affitti ha vissuto una considerevole trasformazione a causa di una notevole inversione di tendenza a favore degli affitti brevi a scopo turistico, a discapito del precedente utilizzo prevalentemente residenziale.

L'agenzia immobiliare non rappresenta più il canale privilegiato dai proprietari di immobili che decidono di affittare e che trovano altri canali diretti, inoltre, i pochi immobili che arrivano alle agenzie vengono affittati velocemente, soprattutto se si tratta di stanze per studenti o lavoratori, i quali nonostante ciò segnalano una grande difficoltà nel reperire un alloggio o una camera.

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Come nasce...

❖ **MAPPATURA DEL TERRITORIO:** orientata all'acquisizione di maggiori informazioni in merito ai possibili fruitori della futura Agenzia Sociale per l'Affitto ed a tutti gli attori coinvolti o coinvolgibili del settore pubblico e privato, sia in ambito sociale ma anche e soprattutto in ambito imprenditoriale, compresi i proprietari di immobili, le banche, le associazioni di categoria e tutte le realtà significative che man mano si incontravano.

Le informazioni offrono una visione il più possibile completa ed aderente alla realtà, in merito a tutto ciò che concerne l'abitare a Bologna.

Si è lavorato, inoltre, in un'ottica di reperimento di possibili risorse e definizione di strumenti di lavoro utili per la creazione dell'Agenzia Sociale per l'Affitto che dovrà necessariamente risultare conforme possibile alle diverse esigenze e bisogni esperiti da tutti i cittadini che si ritrovano con un problema legato alla casa.

Per ogni categoria di soggetti sono stati, quindi, individuati specifici obiettivi e poste in essere le relative attività.

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Come nasce...

- ❖ **SUPPORTO ED ACCOMPAGNAMENTO ALLE FAMIGLIE APPARTENENTI ALLA TIPOLOGIA 3** presenti in PA/TA/elenco TA: partendo dai problemi che riferivano di avere nel reperire un alloggio nel libero mercato, si è cercato di capirne i motivi e di individuare eventuali soluzioni o alternative. In modo particolare ci si è concentrati sull'analisi delle priorità e sull'accompagnamento alla formazione, all'inserimento lavorativo ed all'avvio di tirocini formativi.
Dal 1° maggio u.s. tale funzione è stata esternalizzata alle coop. sociali su bando.
- ❖ **CONSULENZE AI SERVIZI SOCIALI** presenti sul territorio di Bologna

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Metodologia ed approccio...

L'Agencia Sociale per l'Affitto, che si inserisce in un contesto metropolitano già ricco di servizi e di esperienze con le quali si relazionerà e collaborerà, si configura come un **ambiente esterno a tutti gli altri servizi** presenti sul territorio, connotandosi soprattutto in un posizione diversa rispetto ai SST.

Ciò ha permesso di poter acquisire dalle famiglie informazioni nuove, non emerse con le assistenti sociali e di agevolare l'accesso soprattutto di coloro che, nonostante il problema abitativo, faticano a recarsi presso un servizio sociale, cercando al contempo di responsabilizzare maggiormente coloro che, invece, sono avvezzi all'utilizzo dei servizi, ponendo come condizione imprescindibile la loro partecipazione attiva al percorso individuale che sarà strutturato appositamente.

L' Agencia Sociale per l'Affitto sarà anche un luogo non fisico grazie all'utilizzo di un **sito web** attraverso il quale potrà comunicare e dialogare con il cittadino.

AGENZIA SOCIALE PER L’AFFITTO

Obiettivi ed attività svolte

Nuclei accolti in PA/TA/elenco TA

Obiettivi

- colloquiare i nuclei segnalati dall’AS o dall’equipe educativa della struttura;
- sondare eventuali tentativi pregressi di ricerca alloggio sul libero mercato degli affitti effettuati in autonomia;
- rilevare la presenza o meno dei requisiti per poter accedere ad altre opportunità;
- valutare la sostenibilità nel lungo periodo del nucleo nel libero mercato;
- accompagnare ed orientare i nuclei in una preliminare ricerca della casa;
- informare circa la possibilità di poter richiedere ed usufruire del contributo (Fondo ex Progetto “*Microcredito per la casa*” delibera di Giunta Prog. N 159/2017 P.G.N 225765/2017);
- garantire un ambiente asettico e non connotato come quello dei SST

Attività

I nuclei segnalati svolgono diversi colloqui al fine di:

- conoscere le risorse e verificarne la compatibilità rispetto all’eventuale uscita dalla struttura;
- individuare la modalità di uscita più idonea fra le diverse risorse e possibilità disponibili.

I **nuclei reputati idonei** a concludere il percorso vengono supportati in una iniziale ricerca della casa.

Invece, ai **nuclei che non risultano ancora pronti per l’uscita in autonomia**, viene garantita una immediata restituzione sulle cause ma al contempo si cerca di creare i presupposti, anche con il servizio segnalante, per risolvere e superare questi ostacoli

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Obiettivi ed attività svolte

Agenzie immobiliari/Proprietari immobili Associazioni di categoria di proprietari immobiliari

Obiettivi

- Conoscere l'andamento del mercato immobiliare e delle relative destinazioni nella città di Bologna e provincia;
- Mappare la disponibilità e il prezzo degli alloggi sul libero mercato;
- Approfondire e verificare l'entità del problema degli affitti negati agli stranieri per meglio comprenderne la portata ed eventuali azioni per superarla o contenerla;
- Esplorare da un diverso punto di vista la problematicità dell'abitare a Bologna, valutando possibili proposte ed eventuali collaborazioni con le Associazioni di categoria dei proprietari immobiliari

Attività

- Ricerca di annunci di alloggi in affitto sul territorio di Bologna e provincia;
- Mappatura delle risorse presenti sul territorio, al fine di conoscere l'andamento del mercato degli affitti ed i requisiti richiesti;
- Ricerca delle agenzie immobiliari su tutto il territorio bolognese ed in diversi periodi dell'anno;
- Incontri con le Associazioni di categoria dei proprietari immobiliari per avere un ulteriore diverso punto di vista

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Obiettivi ed attività svolte

Strutture di ospitalità del pubblico e del privato nella città di Bologna e provincia

Obiettivi	Attività
<ul style="list-style-type: none">• Mappare le strutture pubbliche, private e del privato sociale presenti sul territorio della città di Bologna e provincia che offrono ospitalità alle persone singole o alle famiglie;• Approfondire la conoscenza di altre esperienze di <i>social housing</i> in Italia ed all'estero;• Approfondire la conoscenza delle iniziative realizzate a livello nazionale all'interno del Programma Operativo Nazionale Città Metropolitane 2014-2020.	<p>In collaborazione con il Comune di Bologna, si è proceduto a mappare alcune strutture che offrono ospitalità, sia a pagamento che a titolo gratuito, presenti sul territorio di Bologna e provincia.</p> <p>Contestualmente, inoltre, attraverso una prima ricerca on-line a livello nazionale ed internazionale di altre realtà di <i>social housing</i>, si è arrivati a comparare le diverse esperienze.</p> <p>È stata, infine, approfondita la conoscenza delle iniziative realizzate a livello nazionale all'interno del PON Metro 2014-2020.</p>

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Obiettivi ed attività svolte

Collaborazione con i Servizi Istituzionali e del privato sociale

Obiettivi	Attività
<ul style="list-style-type: none">• Cooperare e scambiare informazioni con l'ente gestore delle varie strutture e con gli assistenti sociali referenti dei nuclei;• Migliorare la consapevolezza e la conoscenza dei servizi sociali e dei gestori dei servizi su ciò che il territorio offre e sui costi;• Creare una rete territoriale di riferimento ed instaurare collaborazioni utili per lo svolgimento delle rispettive funzioni ed il loro potenziamento	<ul style="list-style-type: none">• Riunioni periodiche con i gestori delle strutture di TA e PA;• Creazione di strumenti utili alla condivisione di una metodologia comune;• Immediata restituzione al servizio segnalante;• Confronto e consulenza con i SST e con i servizi specialistici Servizio Bassa Soglia, e SPRAR;• Collaborazione e sperimentazione di percorsi in linea con quanto previsto dal progetto "SALUS SPACE"

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Sintesi del primo anno di attività...

Tutte le attività realizzate, gli obiettivi raggiunti ed i risultati ottenuti sono contenuti in una relazione dettagliata e costantemente aggiornata.

Quanto ai risultati ottenuti, brevemente, è possibile sintetizzare quanto segue:

❖ **Segnalazioni totali accolte:** n. 59, così suddivise:

L'individuazione dei nuclei è avvenuta su indicazione dell'Ente Gestore, di ASP CITTÀ DI BOLOGNA o dei SST sulla base delle informazioni in possesso dai vari operatori e delle risorse dei nuclei.

In seguito ad accordi, è stato deciso di accettare anche richieste provenienti dal Servizio Bassa Soglia.

Nei casi in cui non è stato possibile accogliere la segnalazioni in quanto il nucleo non apparteneva alla TA o alla PA o alla lista transizione, si è proceduto effettuando consulenze al Servizio segnalante, così da metterlo nelle condizioni tali da poter assistere il nucleo.

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Sintesi del primo anno di attività...

❖ **Nuclei colloquiati:** n. 57 (uno non si è mai presentato e l'altro è in attesa di assegnazione alloggio ACER con canone calmierato)

❖ **Esito colloqui:**

- **33 nuclei non sono risultati idonei al libero mercato degli affitti** o a causa del basso reddito (nuclei monoreddito, stipendi con prelievi diretti per il rimborso di prestiti o cessioni del quinto, contratti di lavoro a tempo determinato);
- **24 nuclei sono risultati idonei al libero mercato degli affitti**, essendo capaci di auto sostenersi in autonomia nel lungo periodo avendo due redditi o uno solo ma elevato.

Di questi, **7 sono usciti dalla TA:**

- 5 verso il libero mercato degli affitti;
- 1 è stato assegnatario di un alloggio derivante dal bando "7 porte";
- 1 è a verifica dei requisiti per l'assegnazione di un alloggio ACER.

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Criticità emerse...

Nuclei accolti in PA/TA/elenco TA

Criticità di tipo soggettivo, ovvero, dipendenti dai nuclei stessi:

- atteggiamento prevalentemente assistenzialistico;
- mancanza di senso di responsabilità;
- schemi ricorrenti.

Criticità di tipo oggettivo:

- bassa disponibilità di appartamenti nella città di Bologna;
- elevati affitti in rapporto alla media nazionale;
- omogeneità degli affitti fra le diverse zone;
- maggiori difficoltà per gli stranieri nel riuscire a trovare un alloggio in affitto sul libero mercato;
- eccessive garanzie richieste per l'affitto di un alloggio;
- schemi ricorrenti molto simili fra loro

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

E soluzioni possibili...

Rispetto alle criticità soggettive:

- stimolare una maggiore autonomia del nucleo;
- rimandare a loro la soluzione al problema;
- trovare un compromesso e riflettere sulle diverse priorità;
- fare capire ai nuclei l'importanza di avere un secondo reddito e di saper parlare e comprendere la lingua italiana.

In alcuni casi si ha avuto un buon ritorno poiché nei colloqui successivi hanno modificato il loro comportamento passando da un atteggiamento verbalmente aggressivo ed ostile ad uno più collaborante e ridimensionando o modificando le richieste riuscendo a trovare una sistemazione.

Rispetto alle criticità oggettive:

- acquistare un immobile, anche tramite asta giudiziaria;
- uscire da Bologna verso la provincia.

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Risultati emersi

Strutture di ospitalità del pubblico e del privato nella città di Bologna e provincia

Attualmente sono state contattate solo una parte di quelle individuate: di queste alcune sono gratuite, altre esclusivamente di tipo alberghiero, alcune della provincia ed altre di Bologna città.

Il principale problema riscontrato fino ad ora è la **carenza di strutture idonee ad accogliere le famiglie**. Tale carenza è dovuta in parte alla maggiore complessità della presa in carico del nucleo e delle sue problematiche rispetto a quella verso persone singole, in parte alla difficoltà di allestire spazi adeguati ai nuclei, spesso con figli molto piccoli, preservando la loro identità, contrapposta alla maggiore facilità di organizzare spazi idonei alle persone singole che possono essere collocati senza grossi problemi anche in stanze in condivisione.

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Riassumendo...

Pertanto, partendo dall'analisi della TA/PA e dei bisogni rilevati da parte dei diversi soggetti, ed allargando l'analisi al contesto territoriale della città di Bologna e provincia ed ai diversi soggetti interessati (sia pubblici che privati che del privato sociale), si è arrivati a realizzare l'**AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO**, in un'ottica di evoluzione continua che segua costantemente i cambiamenti del mercato degli affitti, delle esigenze e dei bisogni di chi cerca un alloggio e di chi, invece, lo dà in locazione, al fine di proporre sempre interventi aderenti alla realtà ed ai bisogni in continua evoluzione.

Per tale motivo, avrà fondamentale importanza la mappatura costante del fenomeno dell'abitare, al fine di proporre proposte sempre aggiornate e diversificate.

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

A chi si rivolge...

L'Agenzia Sociale per l'Affitto nasce per essere una **risposta globale** e per offrire un supporto a **chiunque abbia una qualsiasi necessità abitativa** e non solo a chi si trova già all'interno della TA/PA o dentro al circuito dei servizi sociali.

Potranno, pertanto, rivolgersi all'Agenzia Sociale per l'Affitto:

Nuclei con un problema abitativo;

Proprietari di immobili;

Servizi del pubblico, del privato e del privato sociale;

Associazioni di categoria di proprietari immobiliari;

Ditte edili/Cooperative sociali edili;

Banche, assicurazioni ed istituti di credito.

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Cosa si propone di fare...

I nuclei con un problema abitativo:

- Offrire un supporto al nucleo in momentanea difficoltà abitativa senza far perdere la propria autonomia ed indipendenza ma cercando, piuttosto, di tutelare il più possibile la dimensione di famiglia offrendo attraverso il supporto e l'orientamento strumenti utili per potersi autodeterminare nella risoluzione del problema, pur sapendo di poter contare sul sostegno di un Servizio Pubblico e, pertanto, gratuito;
- Costruire percorsi individualizzati, a seconda dei bisogni emersi;
- Sostenere i nuclei nel raggiungimento degli obiettivi ed in caso di problematicità, criticità o periodo di stallo;
- Colloqui di orientamento circa le varie possibilità abitative in base ai requisiti posseduti (Alloggio ACER, alloggio privato, Bando ASP, calmierato, altri bandi, etc.)

AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

Contatti ed informazioni...

Per ogni ulteriore approfondimento, informazione, necessità o materiale informativo è possibile rivolgersi ad:



Responsabile Servizio Transizione Abitativa

Simona Cavallini

Tel. 051 6201903

simona.cavallini@aspbologna.it

Referente Agenzia Sociale per l'Affitto

Laura Compagno

Tel. 051 6201915

laura.compagno@aspbologna.it