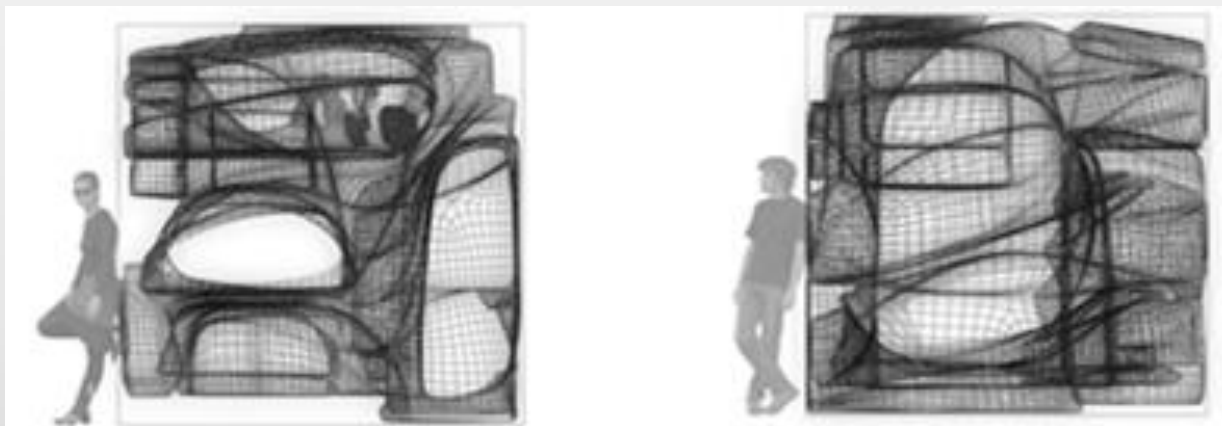
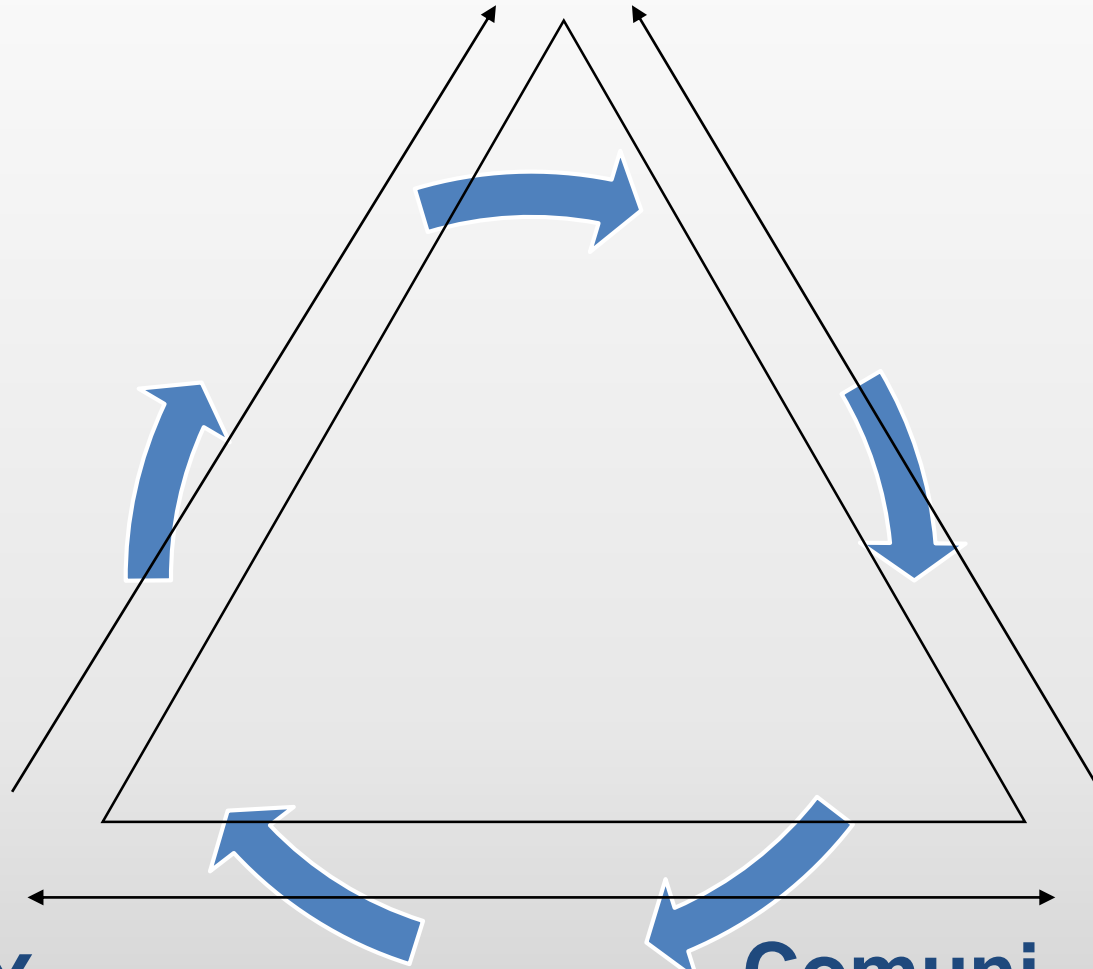


## Le opportunità e i limiti delle misure regionali di welfare abitativo e le sfide della programmazione e gestione delle politiche abitative nei Piani di Zona



Francesco Di Ciò: [fdicio@irsonline.it](mailto:fdicio@irsonline.it)  
**13 LUGLIO 2017**

# Regione Lombardia



**IRS, KCITY  
EUPOLIS**

**Comuni, Ambiti,  
Aziende consortili**

# Che cosa abbiamo fatto

---

Oggi riportiamo l'esperienza e la voce di 18 persone coinvolte in due focus group sul tema della programmazione e applicazione di alcune misure regionali di welfare abitativo. In particolare hanno partecipato:

- ⇒ 1 rappresentante del terzo settore
- ⇒ 11 rappresentanti di comuni lombardi
- ⇒ 3 rappresentanti di aziende consortili
- ⇒ 3 rappresentanti di due ambiti sociali



# Con questo mio intervento vorrei proporvi

---

1. alcune considerazioni valutative realizzate dai Comuni, dagli ambiti territoriali e dalle Aziende in relazione all'implementazione delle misure regionali di questi ultimi anni
2. alcune considerazioni generali sulle sfide della programmazione in un'ottica di integrazione tra politiche abitative e politiche sociali
3. alcune considerazioni sulle strategie e sull'approccio dei diversi territori in tema di politiche abitative
4. una lettura delle dinamiche tra territori e Regione Lombardia nella implementazione di queste politiche



## **Le opportunità e i limiti delle misure regionali di welfare abitativo**

Milano – Palazzo Lombardia, 13 luglio 2017

# I temi esplorati

---

Dall'analisi svolta sulle misure di welfare abitativo si sono individuati 4 temi principali:

- Fondi rotativi per il mantenimento dell'abitazione in locazione
- Sostegno alla mobilità nel settore della locazione
- Interventi sulla morosità incolpevole
- Reperimento alloggi (anche contributo alloggi sfitti)

Per ciascuna di queste aree tematiche abbiamo esplorato:

- La coerenza con i bisogni territoriali
- Gli esiti dell'applicazione delle misure
- Gli ostacoli incontrati nell'applicazione delle misure
- I suggerimenti per migliorare le misure

# Fondi rotativi per il mantenimento dell'abitazione in locazione

## Coerenza con i bisogni espressi dal territorio

- ✓ I fondi possono rispondere alla domanda della così detta fascia grigia, allo stesso tempo diversi territori rilevano la maggiore presenza di livelli più gravi di bisogno che non possono essere intercettati dalla misura
- ✓ La rotatività del fondo in alcuni casi incrocia la domanda, in altri il fondo perduto è ritenuto più adatto per i bisogni del territorio

## Quali esiti ha avuto l'applicazione della misura

- ✓ In alcuni territori gli esiti sono stati contenuti
- ✓ In altri, soprattutto grazie alla rimodulazione del fondo, è stato possibile avviare progetti importanti per il territorio sia sul fronte del mantenimento dell'abitazione, sia su quello della risposta all'emergenza abitativa



# Fondi rotativi per il mantenimento dell'abitazione in locazione

## Quali ostacoli nell'applicazione

- ✓ problemi a intercettare la fascia grigia e gli alloggi sfitti sul mercato privato, problema di reperimento delle garanzie
- ✓ mancanza di tempo per l'utilizzo delle risorse

## Quali suggerimenti per migliorare la misura

- ✓ Incrementare il fondo perduto
- ✓ Maggiore libertà per i comuni nella definizione dei criteri di accesso





# Sostegno alla mobilità nel settore della locazione

---

## **Coerenza con i bisogni espressi dal territorio**

- ✓ La misura è generalmente percepita come necessaria e coerente con i bisogni del territorio

## **Quali esiti ha avuto l'applicazione della misura**

- ✓ In diversi comuni la misura ha riscontrato successo
- ✓ In altri comuni e a livello di ambito l'applicazione della misura ha riscontrato difficoltà di applicazione
- ✓ Presenza di realtà in fase di sperimentazione e per le quali è prematuro presentare gli esiti




# Sostegno alla mobilità nel settore della locazione

---

## Quali ostacoli nell'applicazione

- ✓ Difficoltà a promuovere la misura tra i proprietari (fondamentale il passaparola tra loro)
- ✓ Per i proprietari di case di alcuni Comuni ci sono alternative più redditizie al canone concordato (affitti per studenti, turisti, affitti brevi per frequentatori di fiere, saloni, eventi...)
- ✓ In generale, le agevolazioni e le garanzie offerte non sono sufficienti per i proprietari (preferenza a tenere l'appartamento sfitto)
- ✓ Difficoltà a intercettare la domanda della cosiddetta fascia grigia

## Quali suggerimenti per migliorare la misura

- ✓ Semplificare le modalità di erogazione delle risorse
  - ✓ Necessità di instaurare rapporti di fiducia anche con le agenzie immobiliari
- 
- 


## Interventi sulla morosità incolpevole

---

### Coerenza con i bisogni espressi dal territorio

- ✓ per molti comuni la misura è percepita come necessaria e coerente con i bisogni del territorio
- ✓ in altri (soprattutto a livello di ambito) i requisiti di accesso alla misura non intercettano perfettamente i bisogni espressi dal territorio, perché sono presenti pochi casi di morosità o perché i casi di morosità hanno raggiunto livelli di gravità che non sono trattabili dalla misura

### Quali esiti ha avuto l'applicazione della misura

- ✓ In diversi comuni la misura ha riscontrato successo
  - ✓ In altri comuni e a livello di ambito l'applicazione della misura ha avuto esiti contenuti
- 
- 


# Interventi sulla morosità incolpevole

---

## Quali ostacoli nell'applicazione

- ✓ Normativa complessa con requisiti stringenti (es. difficoltà a documentare la riduzione del reddito)
- ✓ Inquilini morosi con scarse disponibilità economiche o che non sono in condizioni di temporanea difficoltà economica
- ✓ Proprietari poco propensi a rinegoziare il contratto: per rapporti troppo difficili con gli inquilini o perché le garanzie offerte non sono strutturali e di lungo periodo

## Quali suggerimenti per migliorare la misura

- ✓ Intervenire sul livello statale per rendere più flessibile l'utilizzo dei fondi (es. non vincolando alla riduzione del reddito la possibilità di avviare la misura, dando la possibilità agli ambiti di stabilire i criteri di accesso per rispondere al meglio ai bisogni del territorio)
  - ✓ Maggiore attenzione ai nuclei più fragili
  - ✓ Possibilità di affiancare un supporto legale
  - ✓ Rendere diseconomico tenere appartamenti sfitti
  - ✓ Rendere strutturali le misure e non una tantum
- 


## Reperimento alloggi (anche contributo alloggi sfitti)

---

### **Coerenza con i bisogni espressi dal territorio**

- ✓ per molti Comuni la misura è percepita come necessaria e coerente con i bisogni del territorio

### **Quali esiti ha avuto l'applicazione della misura**

- ✓ La misura è stata attuata soprattutto a livello comunale
  - ✓ In alcune realtà l'attività è in corso e non è possibile presentare gli esiti
  - ✓ In quelle già avviate, vi sono sia esperienze positive sia esperienze con esiti scarsi (pochi o nessun alloggio reperito)
- 
- 


## Reperimento alloggi (anche contributo alloggi sfitti)

---

### Quali ostacoli nell'applicazione

- ✓ In alcuni casi non sono stati rilevati ostacoli
- ✓ Interventi impegnativi dal punto di vista strutturale
- ✓ Mancanza di fiducia da parte dei proprietari
- ✓ Nei comuni con una forte presenza di studenti e turisti i proprietari preferiscono affitti brevi/stagionali e più remunerativi
- ✓ Far coincidere la disponibilità degli alloggi con le esigenze degli utenti

### Quali suggerimenti per migliorare la misura

- ✓ Consentire l'utilizzo di fondi anche per azioni di recupero, ristrutturazione e manutenzione di alloggi
  - ✓ Maggiore capacità di comunicazione sul territorio
  - ✓ Maggiore investimento sui proprietari
- 
- 

# Le sfide della programmazione e gestione delle politiche abitative nei Piani di Zona

Milano – Palazzo Lombardia, 13 luglio 2017

# Le sfide che accomunano oggi le politiche sociali e le politiche abitative:

---

- il forte invecchiamento della popolazione
- aumento immigrazione
- aumento della povertà e delle diseguaglianze
- nuove vulnerabilità





# ANZIANI OVER 80 IN ITALIA

---

500.000 Nel 1950

3.700.000 Nel 2012

4.500.000 Nel 2020

8.600.000 Nel 2050



# Cambiamenti sociali in tempo di crisi: Povertà e diseguaglianze

Nei confronti degli altri Paesi, notiamo che in Italia il rischio di povertà ed esclusione sociale, interessa il 24,5% della popolazione, mentre per Francia e Germania abbiamo il 19,7 e 19,3%.

## **RISCHIO DI POVERTA'**

**Germania: 19.3%**  
**Francia: 19.7%**

**ITALIA: 24,5%**



## La casa: in aumento le morosità

---

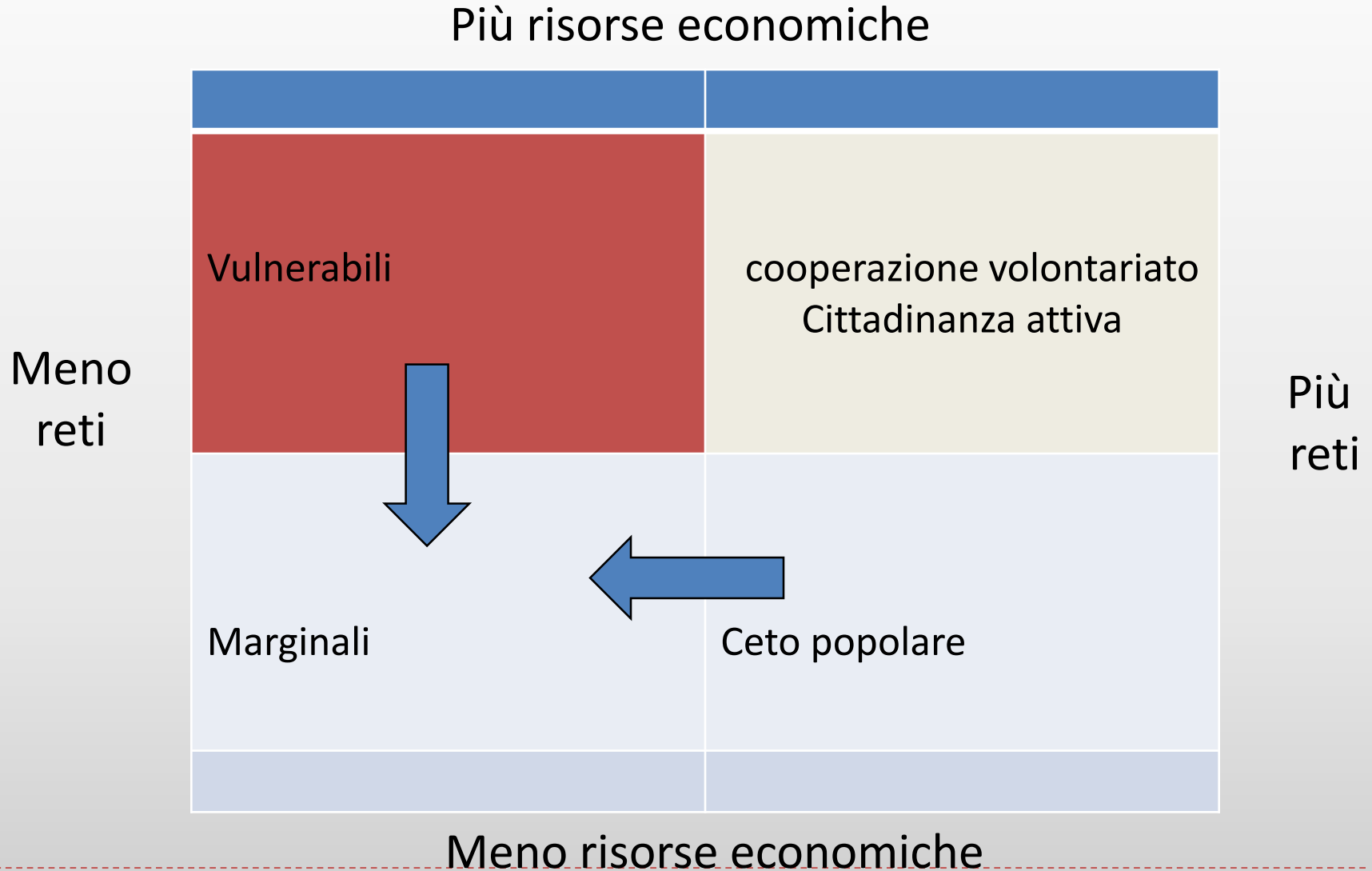
Nei maggiori centri d'Italia, l'incremento percentuale delle morosità condominiali registrato nel 2016 è mediamente del 20-25%.

- ▶ Tra le maggiori città Italiane in testa alla classifica troviamo: Bologna con un + 33,8 %, Roma con + 33% seguita da Napoli con + 32,7%, Torino +31,8 %, Milano + 30%, Catania + 29,6%, Firenze +28%, Genova + 26,5%.

*Fonte: Confabitare (associazione di proprietari di casa) e Confamministrare (amministratori condominiali)*

---

# Una possibile chiave di lettura per analizzare la cosiddetta “fascia grigia”



# A che punto siamo sulla programmazione ?

---

- ▶ Comuni e ambiti si stanno muovendo, forse ancor prima a livello gestionale che a livello programmatico:
- ▶ se da un lato sorgono nuovi soggetti deputati a implementare misure e interventi (agenzie per la casa), sembra che, in molti territori, non sia stata ancora realizzata un'adeguata analisi dei bisogni e delle risorse esistenti in grado di orientare strategie ed azioni.



# Quali difficoltà in tema di programmazione zonale?

---

- ▶ La diversità tra i comuni dell'ambito a livello di proprietà immobiliari o nella classificazione tra comuni ATA e non ATA
- ▶ La difficoltà a gestire fondi trasferiti direttamente ai comuni e non all'ambito
- ▶ La difficoltà di programmare a fronte di una progettualità «complessa e frammentata» di Regione Lombardia.
- ▶ La difficoltà di programmazione a fronte di disomogeneità politiche ed organizzative a livello locale,
- ▶ L'incertezza relativa ai regolamenti della legge 16/2016,

## Gli elementi facilitanti

---

- ▶ La programmazione regionale prevista dalla Dgr 6465/2017
- ▶ La presenza di Aziende Consortili che consentono spesso di accedere ad altri finanziamenti garantendo lo start up di iniziative innovative
- ▶ L'implementazione di strumenti gestionali sovracomunali (agenzie per la casa) che svolgono anche un ruolo di terzietà e facilitazione tra i diversi settori delle amministrazioni locali (settore patrimonio, urbanistica, servizi sociali, ... )

# Come valutano il ruolo assegnato a Comuni e Piani di Zona?

---

- ▶ Complessivamente Comuni, ambiti e aziende consortili valutano positivamente l'approccio della legge 16/2016.

Suggeriscono a Regione Lombardia di:

- ▶ Definire con maggior decisione il ruolo dei Piani di Zona anche attraverso la predisposizione di indicazioni e strumenti di *governance*
- ▶ declinare maggiormente gli interventi in relazione a specifici bisogni territoriali
- ▶ uscire dalla classificazione di comuni ATA e non
- ▶ sostenere le nuove agenzie per la casa e regolarle





# Una politica complessa

---

- Politiche ancora strutturate a partire più dal sistema d'offerta e delle risorse disponibili che da un'attenta analisi dei bisogni territoriali
- una politica che, più di altre, genera la potenziale dicotomia tra la necessità di garantire uguali opportunità ai cittadini di tutto il territorio regionale con la necessità di strutturare politiche e interventi coerenti con le specificità dei singoli territori
- La complessità e la sfida di connettere interessi, linguaggi e culture del settore pubblico e settore privato

-

---



# Complessità e elementi problematici

---

Le politiche abitative forse ancora di più oggi sono di fronte ad un'incoerenza tra il bisogno e la domanda espressa. Da qui la difficoltà a intercettare i bisogni e a incrociarli con l'offerta di servizi innovativi

-difficoltà da parte di comuni e ambiti a intercettare l'area della vulnerabilità, della cosiddetta fascia grigia

-ma anche la difficoltà a intercettare e coinvolgere i proprietari di casa quali soggetti indispensabili per l'implementazione di alcune misure



# Verso quale direzione ?

---

- ▶ Importanza del passaggio agli ambiti per una maggior capacità di lettura dei bisogni del territorio e ramificazione degli interventi
- ▶ La necessità di un'integrazione tra diversi settori e l'efficacia del ruolo facilitante di un soggetto terzo
- ▶ La necessità di una diversificazione dell'offerta sulla base delle specificità della domanda e dei soggetti beneficiari
- ▶ La necessità di abbandonare vecchi approcci e investire in strategie di comunicazione efficaci per intercettare i nuovi attori di queste politiche
- La necessità di valutare attentamente l'efficacia delle politiche e degli interventi

# Quale relazione tra Regione e territori?

---

**Una relazione rigida e genitoriale** connotata da atteggiamenti di controllo, di adattamento e/o ribellione derivanti dalla constatazione di inapplicabilità di alcuni strumenti regionali e dalla difficoltà di trasformare l'impostazione "classica" delle politiche abitative pubbliche orientate prevalentemente a fornire risposte alle domande della grave marginalità

- ▶ **Una relazione paritaria flessibile e negoziale** connotata da atteggiamenti pro-attivi, strategici e negoziali, orientata a cercare nuove occasioni di finanziamento, a sviluppare un programmatario, a identificare nuovi strumenti gestionali e a sperimentare nuove logiche e linguaggi