



Fondazione don Mario Operti

Una rete per la Casa

SCENARIO WORKSHOP | LEARNING LOG

Il workshop ha preso le mosse dall'esperienza sul campo della Fondazione don Mario Operti sul programma Insieme per la casa, che si rivolge alla cosiddetta "fascia grigia" del mercato abitativo – persone e famiglie con redditi bassi o discontinui che non consentono di guardare al mercato privato della locazione. Un programma che guarda quindi, non al campo dell'emergenza abitativa, ma dell'accompagnamento al mercato privato, oggetto di forte tensione e influenzato da differenti comportamenti economici.

QUADRO DI RIFERIMENTO

Il contesto torinese è da tempo caratterizzato da un aumento delle disuguaglianze che si riflette sui soggetti più vulnerabili, determinando esclusione dal mercato del lavoro, aumento delle difficoltà a mantenere le spese per la casa, rischio di emarginazione. Secondo le stime della Banca d'Italia, nel 2020 il PIL piemontese si è contratto del 9%, più della media italiana, descrivendo un quadro di crisi generalizzato al quale si aggiunge il pregiudizio rispetto alle questioni migratorie con i relativi problemi di accesso all'abitazione – anche a fronte di contratti stabili, i proprietari di casa spesso rifiutano di affittare.

Intanto crescono i problemi anche per chi la casa ce l'ha, però non riesce a mantenere gli impegni economici della locazione. Se l'accesso all'alloggio è un processo articolato, anche il suo mantenimento non è cosa semplice: il lavoro è più precario, le famiglie fragili non hanno risparmi per fronteggiare emergenze, le spese sono sempre più pesanti.

Si stima che nell'Area Metropolitana di Torino il numero di alloggi presenti sia maggiore dei nuclei familiari residenti – il censimento Istat 2021 indica che Torino conta 502.715 alloggi, di cui soltanto 78.803 non occupati. La mancanza di case non attiene l'aspetto quantitativo, ma la difficoltà di accesso a un patrimonio immobiliare sfitto, precluso a numerose famiglie.

Per affrontare un problema articolato, non valgono le soluzioni uniche. C'è una fascia economicamente debole – ma non completamente disarmata – di affittuari che potrebbero giovare dell'offerta di unità abitative nel mercato privato della locazione, incontrando l'interesse di potenziali locatori a fronte di una metodologia e strumenti adeguati.

L'obiettivo del workshop è individuare soluzioni di scenario per affrontare questa particolare accezione del problema casa, ragionando di modelli d'azione, strumenti specifici, argomentazioni, supporto istituzionale per migliorare in modo significativo l'accesso al mercato privato della locazione di soggetti e famiglie vulnerabili, rimuovendo gli ostacoli che impediscono al rapporto fra privati di funzionare in modo fluido.

REGOLE DEL GIOCO

Il workshop si è svolto attraverso tre tavoli di lavoro moderati, che si confronteranno su altrettanti quesiti – lati del problema. Lo scopo era individuare strategie e misure per la soluzione del problema, pertanto il tavolo non dovrà concentrare l'attenzione esclusivamente sull'analisi e lo *status quo*, ma identificare soluzioni, anche embrionali. L'esito del confronto ha prodotto quindi produrre degli scenari possibili, positivi e negativi, generati dall'applicazione (o meno) delle soluzioni individuate.

Ogni tavolo si è dato regole proprie – concentrando l'attenzione su un aspetto particolare, uno strumento operativo, un modello di intervento, oppure può ragionare su un orizzonte largo, ricercando interconnessioni tra fatti e argomenti. Ogni tavolo è stato condotto da due moderatori, con il compito far rispettare le regole d'ingaggio e ricondurre la discussione sul piano della realtà e degli scenari possibili.

Il tavolo di lavoro non doveva necessariamente raggiungere una sintesi fra istanze divergenti anche se l'obiettivo finale dei tavoli non era analizzare il problema, ma delineare una guida all'azione e le sue priorità.

La Fondazione don Mario Operti si è impegnata a coordinare i propri interventi in collaborazione con gli enti che partecipano al forum di confronto sulla casa promosso dall'Area Carità e Azione Sociale della Diocesi di Torino. Inoltre si è resa disponibile ad aderire, con proprie risorse finanziarie, ad un fondo di garanzia sulla casa.

Per lo svolgimento dell'attività, il tavolo ha scelto di analizzare il problema – sempre lo stesso – modificando la prospettiva da cui osservarlo. Particolare attenzione è stata rivolta alla individuazione di dispositivi di governance e finanziari da progettare.

TAVOLO 1 ISTITUZIONI

Ha assunto il punto di vista di quegli attori, come le pubbliche amministrazioni o le istituzioni filantropiche, che sono chiamati a occuparsi del problema della casa e ad intervenire con norme, comportamenti, programmi per condizionarlo.

Domande chiave – Quali strategie e pratiche per individuare patrimonio immobiliare destinabile alla “fascia grigia”? Quali strumenti dedicati?

Moderano i lavori – Viridiana Pusateri, Gianfranco Cattai

TAVOLO 2 LOCATORI

Ha assunto il punto di vista di chi, sia esso un singolo proprietario così come di un ente, detiene patrimonio immobiliare non impiegato che potrebbe mettere a disposizione a fronte di opportune condizioni.

Domande chiave – Quali strategie e pratiche per aumentare la fiducia dei proprietari”? Quali modelli e quali messaggi?

Moderano i lavori – Paola Sacco, Emanuele Ferragatta

TAVOLO 3 INTERMEDIARI

Ha assunto il punto di vista di chi ha il compito di intermediare tra domanda e offerta abitativa e predisporre azioni di accompagnamento e strumenti tecnici.

Domande chiave – Quali forme di garanzia possono essere offerte? Come coordinare gli interventi e le risorse finanziarie?

Moderano i lavori – Carlotta Vaccarino, Antonio Sansone

Le obiezioni più note esposte dai proprietari quando si rendono indisponibili all'affitto.

1. Anche se sembra un buon inquilino perché ha un contratto a tempo indeterminato e con una retribuzione ragguardevole può sempre perdere il lavoro o finisce in cassa integrazione.
2. Se poi vuoi mandarlo via non puoi mai! Anche se hai bisogno della casa per te o un tuo familiare
3. Ci sono degli inquilini che si presentano bene ma dopo tre mesi non pagano più l'affitto o ti lasciano l'alloggio in condizioni pietose
4. Molti di quelli che cercano casa sono stranieri e io non mi fido
5. I vicini di casa non accettano che io affitti a stranieri
6. Molti di quelli che cercano casa sono a rischio povertà. È bene non assumere i rischi dell'insolvenza
7. Ho sentito dire che molti inquilini se ne vanno senza pagare le spese di riscaldamento, lasciando molti arretrati
8. Affittare vuol dire incorrere in pratiche complicate, andare incontro a mille intoppi burocratici
9. Ho sentito dire che gli enti pubblici, associazioni, cooperative stanno sempre tutti dalla parte degli inquilini. Noi non siamo tutelati da nessuno
10. Nel caso degli sfratti la parte pubblica tutela solo gli inquilini
11. Per poter affittare "Deve essere tutto a posto": siccome la casa è vecchia, gli impianti non sono a norma, mettere a posto mi costa di più di quanto potrei chiedere di affitto. Meglio lasciarlo sfratto, o venderlo, mi costa meno
12. Se proprio devo mettere in affitto la mia casa preferisco farlo in nero, senza controlli della finanza, senza tasse
13. Con soluzioni Airbnb ci guadagno
14. Ad affittare non ci guadagno, troppe tasse
15. Gli inquilini che hanno dei bambini è preferibile evitarli: disturbano e poi essendo minorenni se non pagano sarà impossibile sfrattarli
16. Gli inquilini che hanno animali sono da evitare: sporcano e rovinano la casa
17. Ci sono agenzie immobiliari inaffidabili.

I 17 punti, presentando motivazioni anche pretestuose, segnalano che occorre preliminarmente fare una distinzione tipologica tra proprietari. Il tavolo ha preso a riferimento i piccoli proprietari di casa, coloro che – in buona parte dei casi – ne posseggono una oltre a quella nella quale risiedono, che costituisce in molti casi parte del reddito complessivo di cui dispongono. Le suggestioni emerse possono riguardare anche i detentori di grandi patrimoni immobiliari; ma l'idea originale è concentrare il confronto sulla "fascia grigia" di proprietari, persone per le quali il reddito derivante dall'affitto del proprio alloggio rappresenta una strategia per "arrivare alla fine del mese".

È infatti costui il tipo di proprietario al quale rivolgersi con attenzione, assicurandolo dai suoi timori. Torino ha dimostrato negli anni di essere una città vivace in termini di soluzioni e sperimentazioni riferite al tema abitativo, sia pubbliche che private. *L'agenzia sociale per la locazione* (Lo.C.A.Re.) è un esempio concreto di come l'amministrazione pubblica abbia promosso buone pratiche per favorire l'accesso alla casa. Tale ricchezza progettuale deve giovare del confronto con altri territori, esaminare strumenti e buone pratiche sviluppate altrove.

SINTESI DEGLI INTERVENTI

IGOR PIOTTI | CGIL TORINO

Le Organizzazioni di rappresentanza degli Inquilini hanno firmato un accordo con il Comune di Torino, che tratta il tema delle politiche pubbliche della casa e individua i bisogni sociali abitativi; il bene conteso della casa è l'oggetto principale dell'accordo. Per un intervento efficace è necessario mettere insieme la proprietà pubblica e la proprietà privata. Mentre l'Edilizia residenziale pubblica di Modena e Bologna sono parte di una politica complessiva che risponde, il ruolo dell'ATC a Torino è un ruolo defilato. Bisognerebbe riuscire a neutralizzare i motivi che spingono i proprietari a non rendere disponibili gli alloggi. Questo tema va affrontato mettendo in sinergia la proprietà pubblica e quella privata e superando l'immobilismo della proprietà pubblica e dispiegando strategie efficaci.

ANDREA COUVERT | FONDAZIONE COMUNITÀ PORTA PALAZZO

Una soluzione innovativa che si sta realizzando è rappresentata da COMUNITÀ LANDTRUST; il progetto prevede l'acquisto di un palazzo in c.so Giulio che dispone di 16 alloggi. È il tentativo di disarticolare il concetto di proprietà pubblica e privata, costruendo un patrimonio che viene destinato ad un uso che non può essere modificato. Si divide il diritto di superficie dal terreno. Si tratta di fare investimenti per costituire qualcosa, in modo tale che quel patrimonio possa essere messo in condivisione e possa restare a disposizione del pubblico anziché arricchire il privato. Per mettere in piedi questo ambizioso progetto non sono stati utilizzati fondi pubblici.

MIRELLA CERNIGLIA | UFFICIO ABITARE
CITTÀ DI TORINO

I percorsi in accoglienza temporanea di nuclei fragili si concludono con il 99% di accessi all'edilizia sociale. In questi anni di esperienza di accompagnamento è emerso che bisognerebbe intervenire prima per prevenire gli sfratti. Stiamo assistendo ad una serie di sfratti della popolazione anziana, di fascia grigia, in età prossima alla pensione. Ci si interroga sull'opportunità di sviluppare percorsi di accompagnamento preventivo, per poter godere di un legame col proprietario che non è ancora compromesso, per evitare di attivare la procedura di sfratto. I percorsi di accompagnamento sono molti e differenziati non sembrano ancora essere così impattanti ed efficaci. Cambiamento del tessuto sociale incide molto sulla fiducia tra inquilino e proprietari. Edilizia sociale non può più essere la risposta per tutti. Mancano alloggi, altri sono vuoti. Occorre capire bene il perché, anche per evitare di continuare la costruzione di alloggi che restano vuoti. Sono emerse anche esperienze interessanti come il bando di auto recupero di alloggi ATC non assegnati per ragioni di non possesso dell'agibilità. Tale bando è rivolto a persone in graduatoria per alloggio ATC; è uno strumento che consente alle persone che sono in grado di sostenere alcuni costi di manutenzione molto limitati, ma tali da permettere l'agibilità, di vedersi assegnata la casa.

ERCOLE ZUCCARO | ATC

L'ATC gestisce un patrimonio immobiliare, nel territorio della città metropolitana, di 27mila case di proprietà. Si tratta di un patrimonio vetusto da gestire, che necessita di manutenzioni ordinarie e straordinarie. ATC ha sfruttato i fondi del super bonus mettendo in campo mezzo miliardo di investimenti per efficientare a livello energetico gli alloggi. L' aumento della povertà, e di conseguenza della morosità, comporta le decadenze dalle case ATC si sta pensando di attivare la commissione per prevenire le situazioni di decadenza. È necessario cercare di intervenire per modificare la legislazione che consente di far permanere negli alloggi sociali per sempre anziché garantire il turn over una volta usciti dalla situazione di fragilità.

PIERINO CREMA | CONSIGLIO COMUNALE DI TORINO

Ci sono interventi che devono essere messi in campo dalla Regione o dal Governo, che non possono essere fatti dal Comune. La Regione Piemonte mi pare metta meno di zero per intervenire. Qualche spunto e domanda: In passato esisteva un fondo rotazione per evitare lo sfratto, finanziato da pubblica amministrazione e fondazioni bancarie. Recuperiamo questa buona pratica? In Consiglio Comunale abbiamo approvato acquisizioni di immobili sequestrati alla mafia. Possiamo individuarne alcuni e proporli al terzo settore per interventi che limitino la fragilità della fascia grigia? Agenzie immobiliari e proprietari non affittano a stranieri. Locare ha tempi troppi lunghi. È uno strumento che è stato capofila, si potrebbe rafforzare investendo delle risorse. Intervenire rispetto alle grosse proprietà. Capire se con alcuni di loro si riesce ad interloquire per ridurre i canoni o mettere a disposizione gli immobili a enti sociali.

ALESSANDRO SVALUTO FERRO | DIOCESI TORINO

La Diocesi sta avviando una riflessione che mette al centro la tematica abitativa e l'accesso alla casa per persone che hanno delle fragilità, interrogandosi anche sulla stimolazione della comunità. Sta ragionando sulla possibilità di attivazione delle comunità parrocchiali per lanciare iniziative che sollecitino proprietari di case a metterle a disposizione per la locazione; contestualmente, vuole stimolare anche la creazione di gruppi di volontari che si occupino in modo continuativo dell'accompagnamento e la mediazione tra i proprietari e gli inquilini, favorendo un clima di fiducia necessario ad avviare processi di inclusione.

BARBARA SPEZINI | ARTICOLO 10

Siamo un ente che ha scelto di focalizzarsi su donne e famiglie migranti. Qualche miglioramento negli ultimi anni l'abbiamo notato, ma servono sistemi integrati. Bisogna fare e lavorare in comunità, fare network, tra città ed enti, cittadini. Non si può più ragionare separando casa e lavoro. Devono viaggiare insieme, per garantire la tenuta nel tempo dei percorsi di inclusione.

ROBERTA BAGLIONI | FONDAZIONE SOMASCHI

La Fondazione Somaschi si occupa della fascia grigia del mercato della locazione e abbiamo esperienza di rapporto con i proprietari. Il proprietario è disposto anche a lasciare la casa sfitta per mesi e anni pur di non trovarle danneggiate dall'inquilino o trovarsi in condizioni di procedere con lo sfratto e non riuscire per lungo tempo a riappropriarsi del proprio immobile. Sono necessari fondi di garanzia, interlocutori (mediatori culturali) e accompagnamento continuativo. Noi Fondazione Somaschi affittiamo appartamenti e facciamo proprio questo lavoro diventando l'intermediario in grado di garantire una buona relazione tra inquilino e proprietario.

GIOVANNI BARATTA | CISL PIEMONTE

Porto un'esperienza personale come proprietario. Ho comprato un bilocale vuoto e l'ho messo a disposizione del progetto MOI per affittare la casa a due ragazzi nigeriani. Ci sono stati problemi nel rapporto con i vicini di casa, alloggiavano più ragazzi all'interno dell'alloggio di quelli dichiarati. Ho chiesto di tornare nella disponibilità dell'alloggio dopo alcuni anni, per poterlo consegnare a mia figlia che ne aveva necessità, e sono stati necessari tempi lunghi per poterne riaverne la disponibilità.

TOM DEALESSANDRI | FONDAZIONE OPERTI

Sarebbe utile che tutto il mondo del sociale, che si occupa di questi temi, si riunisse per analizzare il livello di esigenze e definire di quelli strumenti abbiamo bisogno. La semplificazione degli strumenti aiuta l'ente pubblico a individuare meglio come intervenire. Questo potrebbe evitare di creare un progetto per ogni intervento individualizzato. Se a livello regionale si costruisse un modello piemontese, con un accordo tra regione e comuni per utilizzare il fondo nazionale, noi come terzo settore potremmo collaborare e metterci in rete per essere in grado di utilizzarlo.

MARCELLA RODINO | UFFICIO PASTORALE MIGRANTI
78mila case non affittate sono un costo per la città di Torino. Chi non affitta i propri appartamenti e decide di lasciarli vuoti, dovrebbe essere maggiormente tassato, in questo modo si incentiverebbero i proprietari a rimettere a disposizione i propri immobili; una strategia possibile potrebbe anche prevedere di premiare chi li mette in disponibilità sul mercato. Occorre anche attivare processi culturali per creare un clima di fiducia, per superare la condizione per cui i proprietari non si fidano degli affittuari e delle istituzioni, innescando in rete percorsi di fiducia di comunità che possa stimolare nuove disponibilità.

SILVIA DI CRESCENZO | ASSESSORE COMUNE DI MONCALIERI

Condivido l'idea di avere più alloggi di proprietà pubblica. Bisogna comprare sull'invenduto. Parliamo comunque di numeri piccoli. Questi alloggi che compreremo li dovremmo utilizzare per forza in edilizia residenziale pubblica? Moncalieri l'anno scorso ha assegnato 9 case in un anno di edilizia popolare, su circa 300/400mila abitanti. Si sottolinea la necessità di strumenti più agili ed efficienti in riferimento all'edilizia pubblica.

TAVOLO 2 LOCATORI

In questa prima parte, elementi critici e proposte condivise dal tavolo di lavoro.

Gli elementi critici.

Le principali resistenze a locare appartamenti ad uso residenziale sono situate nella scarsa certezza di essere pagati regolarmente alla fine del mese; anche perché il proprietario deve far fronte alle spese di sua competenza relative all'alloggio. Le locazioni brevi vengono preferite sia per la maggior redditività che garantiscono sia per la possibilità rientrare più facilmente in possesso del bene. I proprietari si sentono poco tutelati nella scelta della locazione a lungo termine e dichiarano di trovarsi soli in caso di problemi con l'inquilino. Esiste, infine, un elemento soggettivo che riguarda la propensione bassa a mettere a disposizione il proprio alloggio a famiglie fragili. Raccontare la fragilità?

Le proposte.

Per un'azione efficace a favore dei proprietari occorre affrontare il tema della selezione dell'inquilino: di quali strumenti ci si può dotare per sceglierlo? Quale servizio di accompagnamento al proprietario? Favorisce nella scelta la presenza di un soggetto garante, ma anche la testimonianza di un altro proprietario che dia una sua opinione, una sorta di mentoring. Occorre lavorare sulle referenze e sulla relazione di fiducia, curando anche gli aspetti manutentivi.

La proposta individuata dagli Enti del Terzo Settore consiste nel diventare punto di riferimento – materiale e immateriale – per i proprietari. Significa organizzare un ufficio – una sorta di sportello unico dei proprietari – che si occupi degli aspetti sociali legati alla fragilità di nuclei familiari della prevenzione dello sfratto a fronte della conferma di fiducia e relazione. Si tratta anche di fornire supporto di mediazione con l'inquilino, soprattutto negli aspetti di fragilità. L'inserimento abitativo un punto di partenza per altri aspetti di inserimento sociale: presentare l'appartamento come tappa di percorso di autonomia, facendone sentire i proprietari artefici e supportandoli con garanzia, manutenzione dell'alloggio e accompagnamento nei rapporti.

È importante conoscere le persone: non si tratta di fare matching come le agenzie immobiliari, ma conoscere il target di inquilini. Nel profilare l'inquilino, gli elementi da considerare sono il reddito, il tempo indeterminato e la sua continuità nel tempo. ponendo attenzione alle cause di discontinuità per esempio l'entrata in cassa integrazione. Quindi la profilazione va verificata e monitorata nel tempo.

La contrazione del reddito mette in difficoltà anche a fronte di garanzie iniziali. Perciò può essere utile costituire un fondo assicurativo di intervento e compensazione offrendo un surplus di garanzia quando le referenze sono labili.

L'evento spiazzante riporta al tema della prevenzione per non lavorare solo sull'emergenza. Spesso le situazioni ci si presentano con gravissime morosità per le quali è difficile che il proprietario voglia rinegoziare, ma cosa ha causato che ha portato il mio inquilino dopo dieci anni a non pagare l'affitto? La tempestività di intervento si basa sul monitoraggio nel tempo soprattutto sui nuclei più fragili da parte di chi accompagna ma anche da parte dei proprietari. Si potrebbe Immaginare un fondo di garanzia di piccola dimensione ma tempestivo?

Anche la proprietà deve essere "formata" e resa consapevole il proprietario vuole essere tutelato, per questo occorre accompagnare e formare anche i proprietari. Interessante anche capire la mappatura anche di grandi proprietari laddove il microcredito può intervenire sulla piccola manutenzione.

La forza dell'intermediario è dare assicurazione al proprietario, con garanzie ben studiate, supporto e assistenza qualora sorgano rischi. Una delle ragioni della scarsità di offerta abitativa è da rintracciare nella difficoltà del Terzo Settore di spiegare le proprie metodologie di intervento e garantire la sua capacità di gestione. Prossimità e tempismo significa essere molto vicini alla persona, un aspetto tipico in cui il terzo settore può vantare buone pratiche.

SINTESI DEGLI INTERVENTI

ROSETTA GISO | UFFICIO CASA COMUNE RIVOLI
Ci sono misure regionali in casi di morosità nella prevenzione e nell'accompagnamento. Noi abbiamo difficoltà nella disposizione di alloggi per via dei timori dei proprietari. ma se si facesse rete con il terzo settore, più il passaparola, allora si potrebbe trovare una quadra. Spiegare come funzionano le varie misure pubbliche. Per ciò che riguarda ATC, ci sono problemi di impossibilità di rimettere alcuni alloggi a disposizione.

ERICA ZANNI | FONDAZIONE SOMASCHI
La prospettiva del proprietario è difficile, ma è questa la chiave di lettura che potremmo dare al tavolo di oggi. Il problema è come attirare i proprietari: in un servizio come IXC l'idea è quello di comprendere che il servizio non si rivolge solo alle persone ma anche ai proprietari. Il punto è avvicinare il proprietario timido, capire perché non vuole dare la casa ecc. supporto nell'affrontare ad esempio la questione dell'idoneità alloggiativa. Quindi come attirare? Magari pensare di farsi mediatori per permettere ai proprietari di accedere a vari bonus, con la convinzione che con un alloggio idoneo il proprietario si apra ad affittare. Secondo punto: mediazione. Ci sono proprietari che si pongono il problema del vicinato (condominio razzista e non proprietario razzista).

NICOLÒ MAGGIORA | CICSENE

Il contratto a tempo indeterminato non basta più ai proprietari che cercano garanti; hanno rifiutato dipendenti pubblici con un finanziamento attivo per acquistare la macchina. C'è anche da fare un lavoro sulla comunità poiché manca totalmente la fiducia. Durante il Covid tanti proprietari hanno dovuto ricorrere allo sfratto. Per le caratteristiche di alloggi e copertura di costi è difficile pensare di affidarli a target familiari: un alloggio con due stanze, una portineria e un garage prevede spese condominiali alte, quindi è più facile affittarlo a studenti a stanze, avendo un rimpiazzo veloce. Se il canone viene versato tutti i mesi sul conto e me ne accorgo, la questione cruciale è la paura che non vengano pagate le spese finché l'amministratore bussa alla porta.

DON ANGELO ZUCCHI E LUCIA PICONETTI | PARROCCHIA CAFASSO

Dispongono di quattro alloggi che non sanno a chi affidare; hanno bisogno di accompagnamento "all inclusive". C'è un amico che ha un alloggio sui 50 metri quadri, di fronte alla parrocchia e vorrebbe venderlo. Donato ha provato a darlo a qualcuno ma non ci è riuscito proprio perché manca la questione dell'accompagnamento. c'è bisogno di una rete di fiducia e la comunicazione.

EDOARDO FALETTI | SYNERGICA

Se fosse un proprietario vorrebbe i soldi il prima possibile. Versamento anticipato lo renderebbe sereno.

EMANUELE FERRAGATTA | SYNERGICA

Come proprietario vorrei avere un luogo in cui trovare: ente pubblico con una certa funzione, terzo settore, territorio ecc. questo per non far sentire soli i proprietari.

FRANCA MAINO | UFFICIO PIO

Rispetto al tema dell'accompagnamento quello da cercare è una grande competenza. Non bastano l'empatia e la rete, serve anche la presenza di qualcuno che sappia muoversi in aspetti legali, amministrativi, burocratici. Nell'esperienza di cooperative di abitanti nel milanese, vi sono soggetti che forniscono delle risposte alle questioni emerse nella discussione. Guardare a queste esperienze e collegarsi ad esse potrebbe rappresentare una soluzione: sono cooperative che si fondano sulla logica mutualistica e potrebbero aiutare a individuare delle risposte.

MARIO PASSERINI | VOLONTARIO FONDAZIONE OPERTI

Fondamentale è la comunicazione, bisogna presentarsi sul mercato con un prodotto professionale. Non dobbiamo far leva solo su aspetti valoriali. Il prodotto deve essere professionale. Ci sono troppe associazioni, ognuna con la propria proposta e questo è deleterio. Bisognerebbe fare rete tra le associazioni, in modo che la proposta sia più o meno la stessa.

Sintesi della discussione.

DAVIDE CHIARA | REALE MUTUA ASSICURAZIONI

Una proposta nuova che si potrebbe mettere in campo è la fideiussione assicurativa, uno strumento che può essere interessante per proprietario e inquilino. Con la fideiussione assicurativa dell'affitto il proprietario diviene protetto da eventuali mensilità mancanti e l'inquilino paga una sola mensilità. Dunque doppio vantaggio e copre eventuali morosità dell'affitto per quattro anni. Non viene fatta un'indagine o profilazione particolare sull'inquilino.

WALLY FALCHI | DUE TUNICHE

La fideiussione è uno strumento che non è accessibile a coloro che hanno un reddito troppo basso e alle categorie molto fragili. Nel mettersi nei panni del proprietario, occorre tenere conto del tema del lavoro e anche di altre tipologie di fragilità; ad esempio le problematiche psichiatriche o di salute. Sono situazioni in cui l'accompagnamento deve svilupparsi in una presa in carico complessiva della persona. Sul tema garanzie, ben venga la fideiussione ma nei casi che non si può vedrei utile un fondo che può subentrare eventualmente anche sotto la forma del microcredito. Il fondo garantirebbe un intervento tampone immediato. Ma le garanzie possono essere variegata e non si limitano a quelle economiche. C'è il discorso della conduzione dell'appartamento (e questo vale non solo per gli stranieri). Una sempre più consistente categoria di persone fragili sono gli ultra 50enni che hanno perso il lavoro e fanno molta difficoltà a rientrare nel mercato del lavoro.

GUIDO GENINATTI | COABITARE

Condivido il fatto che ci debba attestare sia su garanzie patrimoniali sia di reputazione; ma purtroppo ci sono anche criticità su entrambe. L'assicurazione che stiamo studiando interviene a sfratto eseguito. Invece servirebbe qualcosa che arrivi prima. Le stesse agenzie immobiliari stanno facendo un gioco al rialzo; per tenere alta la loro reputazione, si alza il rating dei requisiti dei potenziali inquilini. L'agenzia ha l'interesse di ridurre al minimo i rischi di insuccesso per i suoi clienti proprietari. L'elemento della fiducia è strategico: l'agenzia o il proprietario singolo si fidano quando ti conoscono. Su questo tema forse anche la città potrebbe fare qualcosa.

ROBERTA RIBERO | CICSENE

Noi facciamo accompagnamento con una attenta selezione delle persone e poi facciamo monitoraggio. Purtroppo però non basta. Non arriviamo neanche più a sederci al tavolo con le agenzie. La mancanza di fiducia è un grosso problema culturale. Quindi, occorre mettere in campo questi interventi: non fare sentire solo il proprietario; alleggerire la burocrazia; a livello terminologico "accompagnamento" forse è la parola sbagliata perché può spaventare i proprietari che si immaginano subito inquilini molto fragili.

ALBERTO AURELI | APL

Faccio un esempio concreto. Muore la mamma di mio cugino e la casa resta vuota. Conosco una famiglia camerunense con contratti a tempo indeterminato: come mai queste due realtà non si riescono a incontrare? Servirebbe una governance partecipata e uno sportello unico a cui rivolgersi, per riuscire ad integrare i servizi territoriali.

DARIO PRUNOTTO | UNIGENS

Si è detto che ci sono sul nostro territorio 78.000 alloggi sfitti ma è stata fatta un'indagine più approfondita? Si è verificato se la ragione del mismatch non sia anche di mancato incontro tra la richiesta dei proprietari e la disponibilità di risorse degli inquilini? C'è una sorta di barriera economica all'ingresso, che per gli stranieri risulta ancora più difficile da superare.

GIOVANNI BARATTA | SEGRETARIO DEL SICET

Quello che si può guadagnare con B&B o affittando a studenti è un vantaggio economico incredibile. Bisogna arrivare a una legislazione diversa. Per questi utenti ci sono solo vantaggi, non ci sono rischi, il pagamento è anticipato. Quindi bisognerebbe togliere le agevolazioni su questi tipi di locazione e aumentare quelle per chi fa contratti con prezzi calmierati. Il livello di garanzie che viene richiesto è molto alto: spesso non bastano le garanzie dell'inquilino ma chiedono anche quelle dei genitori. L'accompagnamento deve essere duraturo. La mediazione interculturale deve durare nel tempo. Andiamo oltre i meri risultati statistici ma bisogna costruire con la città un osservatorio che entri nel merito della questione degli alloggi sfitti. Ci sono diversi immobili in pancia alle banche. Sarebbe utile inventare qualcosa che possa smuovere e metterli a disposizione.

GAETANO QUADRELLI | PASTORALE SOCIALE LAVORO PIEMONTE

Stiamo portando avanti un'esperienza che si occupa dei corridoi umanitari, il microcredito può essere uno strumento. Le persone nella condizione del lavoro povero hanno maggior bisogno di poter contare su una rete che dobbiamo costruire come terzo settore. In questo senso, bisognerebbe partire dalle nostre comunità, raccogliere con le parrocchie le disponibilità di alloggi e avere una comunità che si fa da garante. Infine segnalare che sulla Circoscrizione IV si sta attivando un progetto di sensibilizzazione di proprietari all'interno delle comunità parrocchiali che potrebbero mettere a disposizione affitti.

CLAUDIA CHIAVARINO | IUS (UNIVERSITÀ)

I nostri percorsi di accompagnamento sono molto personali. Vediamo che la differenza la fanno le storie. Magari il volontariato può occuparsi dell'affido e del tutoraggio della famiglia; crediamo che il volontariato, che non è in calo, possa essere una risorsa.

MASSIMILIANO CAMPO | FONDAZIONE SOMASCHI

Credo che come anche nell'ambito sanitario la prevenzione sia meglio della cura. Necessario cercare di creare un ponte reale fra proprietario e inquilino. È importante sollecitare le istituzioni e la politica "tecnica" a prendere le redini del discorso.

IVANO CASALEGNO | ASSOCIAZIONE ARTERIA

Rispetto al censimento degli immobili sfitti segnalo la campagna cittadina "Vuoti a rendere" dove al primo punto è previsto il censimento degli alloggi sfitti. Forse questo è un momento interessante perché si è conclusa la raccolta firme. Bisogna capire se queste case sono veramente sfitte. Dal 2018 portiamo avanti progetti di inserimento abitativo e oggi in particolare un progetto di prevenzione degli sfratti per finita locazione. Ovvero ci sono casi in cui nonostante l'inquilino abbia sempre pagato, l'alloggio al termine dell'affitto, viene ri-contrattualizzato a un inquilino con un affitto maggiore. Qual è l'elemento che fa scattare la molla al proprietario per metter in locazione l'alloggio? Fondamentale è la durata dell'accompagnamento, quindi per noi enti intermediari bisognerebbe capire come assicurare di poter essere ancora il punto di riferimento per il proprietario per tutta la durata dell'affitto. Non facciamo solo progetti abitativi e questo credo sia importante come presentazione ai proprietari. Cercare alleanze fra enti in modo da riuscire a penetrare il territorio. Altro tema la formazione dei potenziali inquilini. I giovani non sanno cosa vuol dire gestire una casa, stipulare contratti, fare un conguaglio, quali siano le tempistiche del pagamento dell'affitto.

WALLY FALCHI | DUE TUNICHE

Segnalo un progetto a Vienna e in una città della Spagna dove l'ente pubblico offre finanziamenti per la ristrutturazione di alloggi nel centro storico a patto che per gli 8 anni successivi vengano affittati con un canone sociale. Sarebbe interessante avviare una sperimentazione in questo senso. Infine sarebbe interessante, in seguito alla nota vicenda di Giorgio Molino che si è scoperto gestiva circa 1500 alloggi, poter immaginarsi una messa a disposizione di quegli alloggi per usi sociali un po' come succede per gli immobili sequestrati alle mafie.

CECILIA GUIGLIA | FONDAZIONE PORTA PALAZZO

Stiamo cercando una nuova strada per affrontare il tema, importando dal mondo anglosassone il modello della Community Land Trust. È un modello per creare un mercato immobiliare sociale e fare del suolo un bene comune. Serve a facilitare l'accesso alla casa a persone e famiglie con basso reddito. Il suolo è bene comune di proprietà della Fondazione Community Land Trust e viene separato dalla proprietà degli appartamenti, abbassando il costo e rendendolo più accessibile anche all'acquisto.





Una chiave di lettura

La parte di proposte che sollecitano la costruzione di una rete è emersa trasversalmente nei tavoli dell'atelier; si può sommariamente suddividere in garanzie, accompagnamento, processi e comunicazione.

Fanno parte delle garanzie/incentivi.

- Fideiussioni assicurative.
- Polizze sulla casa.
- Fondi di garanzia.
- Piani di welfare aziendale o bilaterale.

Fanno parte dell'Accompagnamento.

- Il credito reputazionale.
- La fiducia costruita.
- Le referenze.
- La Formazione di proprietari e inquilini.
- Codice di comportamento degli accompagnatori.
- Una certificazione degli accompagnatori.
- Una sorta di rating degli accompagnatori.
- La durata dell'accompagnamento, oltre i singoli progetti che lo sostengono.

Il tema della Comunicazione ha assunto importanza rilevante e si può articolare in diverse azioni.

- Evidenziare e valorizzare le esperienze positive.
- Il mentoring di proprietari con esperienze positive.
- Uno Sportello unico del proprietario in cui raccogliere le informazioni normative, fiscali, burocratiche e di garanzia.
- Monitorare le situazioni per evitare le morosità e prevenire gli sfratti.

Il ruolo delle Istituzioni, sollecitato da tutti i tavoli, richiede di dispiegare una strategia generale e di affrontare i seguenti temi.

- La locazione intermediata da Istituzione o ETS, che si intestano i contratti.
- La fiscalità e tariffazione di vantaggio dei proprietari per favorire la locazione.
- La definizione di un processo dell'abitare.
- Monitoraggio e prevenzione degli sfratti.
- Il ruolo di ATC e l'auto recupero.
- Ruolo e riforma di Locare.
- Gli immobili sequestrati e il loro uso sociale.

Alla luce dello schema esposto, mantenendo sempre il focus sui proprietari, la proposta è riconvocare i tavoli di lavoro, per sviluppare temi specifici che sono emersi con maggior frequenza.

Sviluppare 4 tavoli, con i relativi temi.

1. ISTITUZIONI

Costruire il processo dell'abitare, il cui il grado zero è il dormitorio (o la strada) è il punto di arrivo è la casa in autonomia. Il lavoro potrebbe essere descrivere e codificare il processo, gli attori che lo presidiano, le relazioni di collaborazione che intercorrono nella rete e la presa in carico del beneficiario non da parte (solo) di un ente, ma di tutta la rete, accompagnandolo nel percorso verso l'autonomia. Descrivere il processo vuole anche dire indicare quali beneficiari per ogni parte del processo, ovvero quale profilo di beneficiario si accoppia alla specifica parte di processo che se ne occupa. Naturalmente, dentro il processo – per la parte che attiene alla “fascia grigia” – si raccolgono le suggestioni emerse nel Tavolo Locatori.

2. STRUMENTI DI GARANZIA

Anche in questo caso, il tema è stato trasversale ai tavoli. Però, merita un focus specifico perché l'obiettivo è capire in concreto come montare un forte ed efficace strumento, con un volume finanziario adeguato, una governance condivisa, le condizioni di ingaggio, le caratteristiche per ottenere la garanzia.

3. ACCOMPAGNAMENTO

Mi pare serva un focus specifico (il 27 giugno era dentro il tavolo intermediari) perché l'importanza è stata sottolineata da tutti e tre i tavoli. In questo caso, occorre definire la natura e tipologia dell'accompagnamento, una sorta di codice condiviso che ne descriva le fasi e la durata, a seconda del grado di processo in cui si trova il beneficiario. In sostanza, si tratta di definire in metodo comune cosa intendiamo per accompagnamento e come passare dalla fiducia personale ad una reputazione oggettiva dell'ente, forse anche attraverso una sorta di certificazione (da capire chi la accredita).

4. COMUNICAZIONE

Mi pare serva un'attenzione specifica e trasversale, per promuovere una nuova narrazione, un nuovo approccio culturale di cui la comunicazione sia veicolo.











