Allegato A) della delibera ad oggetto: Approvazione progetto “Abitare Casa-le” e autorizzazione alla spesa ”

PROGETTO ABITARE CASA-LE

SOGGETTO PROPONENTE
Comune di Casale Monferrato

PARTNER
Servizio Socio Assistenziale ASL AL

ANALISI DELL’AREA INTERESSATA
Il territorio oggetto dell’intervento è l’area del comune di Casale Monferrato, un’area che si estende su 86,32 kmq, con una popolazione di 33.727 abitanti al 31/12/2018.
Su quest’area si registra un’incidenza di circa 1.500 alloggi sfitti a fronte di circa 840 alloggi popolari assegnati, di una lista d’attesa per le case popolari di più di 160 nuclei, e di una lista d’attesa per gli alloggi di emergenza di circa 20 nuclei, oltre a circa n. 170 nuclei a basso reddito a favore dei quali interviene il servizio socio assistenziale ASL AL con contributi finalizzati al pagamento del canone per il mantenimento dell’abitazione.
La crisi economica che ha attraversato il territorio nell’ultimo decennio ha reso chiaro come, accanto al problema del lavoro, anzi, in conseguenza di questo, il problema relativo all’abitare sia divenuto uno dei focus su cui concentrare l’attenzione delle politiche di welfare.
Sono soprattutto i nuclei a basso reddito e/o i nuclei con redditi precari a risentire della difficoltà di avere in locazione un alloggio, atteso che i proprietari di casa preferiscono spesso lasciare gli immobili sfitti che dare in locazione gli stessi senza una garanzia certa sul pagamento dei canoni, nel caso di situazioni reddituali incerte.
A fronte di ciò la generalizzata contrazione degli alloggi di edilizia popolare non favorisce certamente la soluzione del problema.
Si ritiene pertanto che una politica abitativa incentrata sul fornire garanzie ai proprietari di casa si renda indispensabile al fine, se non di risolvere, almeno di attenuare la problematica esistente.

OBIETTIVI
Il Comune di Casale Monferrato, di fronte all’impossibilità di elaborare risposte efficaci al disagio abitativo e all’emergenza sfratti in termini di offerta di alloggi di edilizia sociale intende favorire l’accesso al mercato privato alle famiglie che hanno redditi bassi e/o precari e che sono in lista d’attesa o non hanno le caratteristiche per partecipare ai bandi di edilizia sociale.

Approfittando pertanto della possibilità data dalla DGR n. 16-362 /2014 e incardinando tale possibilità in uno strutturato PIANO CASA, viene elaborato il progetto di seguito esplicitato.

DESTINATARI

Cittadini italiani o di un paese dell'Unione Europea ovvero cittadini non appartenenti all'Unione Europea in possesso di un regolare permesso di soggiorno, a basso reddito, residenti sul territorio da almeno un anno, con ISEE non superiore a 26.000 euro, che non siano proprietari di alloggi di prestigio o di tipo civile in Italia e/o proprietari di alloggi di tipo economico nella provincia di Alessandria e con tutti gli altri parametri previsti dalla DGR n. 16-362 del 29/09/2014

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il comune di Casale Monferrato, partendo da un monitoraggio del mercato immobiliare privato, vuole favorire l'incrocio fra domanda e offerta di alloggi sul mercato privato, utilizzando l'Agenzia Sociale per la Locazione già in essere, modificata però per attualizzare e concretizzare la risposta ai padroni di casa e ai cittadini attivando i seguenti step

- Il comune si porrà come intermediario fra i proprietari di casa e i potenziali affittuari
- Al fine di favorire la concessione della locazione riconoscerà al proprietario dell'alloggio, che darà la propria disponibilità ad aderire al progetto, un contributo una tantum a fondo perduto proporzionale alla durata del contratto a canone concordato per l'alloggio sociale previsto dall'Accordo Territoriale per il Comune di Casale Monferrato sottoscritto il 10/07/2018; l'importo del contributo è compreso tra un minimo di € 1.500 ed un massimo di € 3.000
- Un contributo una tantum a fondo perduto sarà riconosciuto anche all'affittuario nella seguente misura di:
  8 mensilità con ISEE sino a € 6.186
  6 mensilità con ISEE compreso tra € 6.187 ed € 10.310
  4 mensilità con ISEE compreso tra € 10.311 ed € 26.000
- Verrà, inoltre, costituito un fondo di garanzia in favore dei proprietari per la mancata corresponsione dei canoni in caso di sopraggiunta morosità incolpevole o delle spese legali per i provvedimenti di rilascio dell'immobile

I contributi sopra descritti verranno erogati sino ad esaurimento delle somme disponibili.
L'accesso al FIMI alle condizioni previste dalla normativa vigente potrà costituire, nei casi ammissibili, un'ulteriore forma di sostegno per l'affittuario e di garanzia per il proprietario.

OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

Sottoscrivere un contratto a canone concordato secondo quanto previsto dal Titolo C) – Canone massimo dell'alloggio sociale – dell'Accordo Territoriale per il territorio del Comune di Casale Monferrato, sottoscritto in data 10/07/2018.

L'alloggio oggetto del contratto deve essere in possesso dei requisiti minimi di cui al D.M. 05/07/1975 e s.m.i. e sarà oggetto di autocertificazione da parte del proprietario.

OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO

A fronte dell'impegno del comune e anche a garanzia per il proprietario di casa di una effettiva volontà di uscire dalla situazione di vulnerabilità, l'affittuario si impegnerà, oltre naturalmente al pagamento delle spese condominiali a:

1) se fruitore del reddito di cittadinanza: mantenere il patto di servizio stipulato come previsto dalla normativa vigente, in ogni sua forma ed a provvedere al pagamento del canone di locazione per tutta la durata del reddito, a partire dalla prima mensilità utile;
2) se non è fruitore del reddito di cittadinanza e non svolge un lavoro regolare, svolgere un tirocinio professionalizzante e retribuito, in base al progetto concordato fra lo stesso, il Comune di Casale Monferrato e il Servizio Socio Assistenziale ASL AL ed a provvedere al pagamento del canone di locazione per tutta la durata del tirocinio;
3) se ritenuto necessario nell'elaborazione del progetto sul singolo caso, frequentare un corso di formazione professionalizzante e facilitante per uno sbocco lavorativo, a carico del cittadino stesso, se ne ha i mezzi, o del servizio socio assistenziale in caso di reddito insufficiente a provvedere.
4) In ogni caso, sia per i fruitori del Reddito di Cittadinanza che per gli altri cittadini, verrà richiesto l'impegno a frequentare il corso di Educazione Finanziaria, attivato dal Servizio Socio Assistenziale ASL AL e finalizzato al dare strumenti concreti ai cittadini per la gestione del denaro e il controllo della spesa, oltre a svolgere alcune ore mensili a favore della collettività, che verranno definite nei singoli progetti individuali.
5) Altri tipi di impegno si riterranno utili per il raggiungimento e il mantenimento dell'autonomia del nucleo, quali, a titolo esemplificativo, il versamento di una quota mensile per i percettori di redditi significativi, rientrante nell'ambito dell'educazione finanziaria di cui al punto precedente.

Il singolo progetto personalizzato che verrà predisposto per ogni affittuario/nucleo prevederà anche le sanzioni che verranno applicate nel caso in cui non venga rispettato oltre ad eventuali "deroghe" a quanto previsto dal presente progetto standard.
Quanto sopra avverrà tramite un vero e proprio patto di servizio fra l'affittuario, il Comune e il Servizio Socio-Assistenziale.

PUBBLICIZZAZIONE

La pubblicizzazione dell'iniziativa, in particolare rivolta al target dei proprietari di casa, avrà anch'essa una notevole importanza per la riuscita del progetto.
Altre iniziative precedenti attivate anche a livello provinciale non hanno avuto riscontro positivo non riuscendo, in tutto o in parte, a colpire i soggetti più ostici da catturare in questa tipologia di progetti, cioè i proprietari di casa.
Certamente arrivare al target dei cittadini bisognosi delle garanzie offerte dall'istitituzione "Comune" per mantenere l'alloggio loro affittato è molto più facile che non convincere proprietari di casa talmente intimoriti dal fatto di non percepire il canone di locazione ma, al tempo stesso, di non poter rientrare in possesso del proprio immobile in un tempo definito, da preferire lasciare gli alloggi vuoti e sfitti .

Per questo dovrà essere elaborata una strategia di comunicazione efficace e mirata al target individuato, che aiuti almeno i proprietari a superare le resistenze e ad avvicinarsi alla sperimentazione.

DURATA DELLA SPERIMENTAZIONE e VERIFICA

La sperimentazione avrà durata n. x anni

Si partirà con un numero limitato di nuclei al fine di poter controllare le variabili che entreranno in gioco nel percorso, verificarle e reindirizzare verso l'obiettivo prefissato.

La sperimentazione, pertanto, si basa su:

- attivazione del progetto comprensivo di piano individualizzato sul nucleo il cui capofamiglia sottoscriverà, accanto al contratto per mantenere la locazione, un " patto di servizio" con il Comune e il Servizio Socio-Assistenziale in cui si impegnerà, lui/lei direttamente o anche altri membri del nucleo, ad aderire ad un progetto condiviso (es. tirocinio piuttosto che formazione, piuttosto che altre cose… tipo frequenza scolastica dei figli minori in età di obbligo etc.)
- monitoraggio dell'andamento del patto, verifica degli impegni presi, rimodellamento del progetto per raggiungere l'obiettivo

INDICATORI

n. nuclei con progetto attivo/n. nuclei che mantengono il patto