

Progetto Housing Sociale



Verbania, 26 ottobre 2016

Indice

1. Edilizia Residenziale Sociale
2. Fondazione Housing Sociale
3. Fondi immobiliari e Sistema Integrato dei Fondi
4. Elementi per la definizione di un progetto di housing sociale
5. Destinatari, obiettivi e pratiche

1

Edilizia Residenziale Sociale

Edilizia Residenziale Sociale

	ERP	ERS	EDILIZIA LIBERA
FINANZIAMENTO	Contributi pubblici a fondo perduto	Investimento capitali privati o pubblico-privati	Capitali privati e libero mercato
DESTINATARI	Ceto meno abbiente	Fascia grigia	Ceto più abbiente

- ◆ Tra il settore dell'**Edilizia Residenziale Pubblica**, rivolto a fasce di reddito svantaggiate e finanziato con contributi interamente pubblici ed a fondo perduto, e l'**edilizia cd. libera**, cioè finanziata a condizioni di libero mercato, emerge una specifica fascia di utenza e di offerta abitativa che viene finanziata con investimenti privati (o pubblico-privati) e si rivolge alla cosiddetta «**fascia grigia**».

Livello reddituale troppo elevato per avere accesso all'ERP e al tempo stesso troppo ridotto per garantire l'accesso ad una soluzione adeguata sul libero mercato

- ◆ La **definizione** del settore fa riferimento a quella del c.d. "**Alloggio Sociale**" introdotta dal **d. m. del 22.4.2008** che, fra gli altri elementi, considera la casa con un approccio multi-dimensionale: immobiliare ma anche sociale e di servizio

«l'insieme di alloggi e servizi, azioni e strumenti con connotazione sociale rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata»

Elementi di variabilità

- ◆ Viene così a definirsi non un modello unitario e rigido di edilizia sociale ma un **insieme complesso, multiforme e composito di opportunità abitative**. A variare possono essere:
 - Le forme di **partenariato** per lo sviluppo delle nuove iniziative;
 - I **modelli e gli strumenti finanziari** che possono sostenere lo sviluppo delle iniziative (modello cooperativo, fondi immobiliari, *ventures capital*, fondi di garanzia, erogazioni, etc.);
 - La **dimensione** delle iniziative (da un numero ristretto di alloggi alla progettazione e costruzione di interi comparti edilizi);
 - La **collocazione territoriale** (centri urbani densamente popolati, zone peri-urbane, aree a scarsa densità di popolazione, etc.);
 - Il tipo di **residenzialità** proposta (di lungo periodo, temporanea, in coabitazione, alloggi speciali, etc.);
 - Le **tipologie contrattuali** (vendita, acquisto con patto di futura vendita, affitto);
 - Lo **stock abitativo** messo a disposizione (nuova costruzione o riqualificazione del costruito esistente);
 - Le caratteristiche dei **destinatari** (giovani single, giovani coppie o famiglie, anziani, persone sole, padri o madri separati, famiglie numerose, etc.).

2

Fondazione Housing Sociale

Fondazione Housing Sociale nasce per rispondere a un bisogno

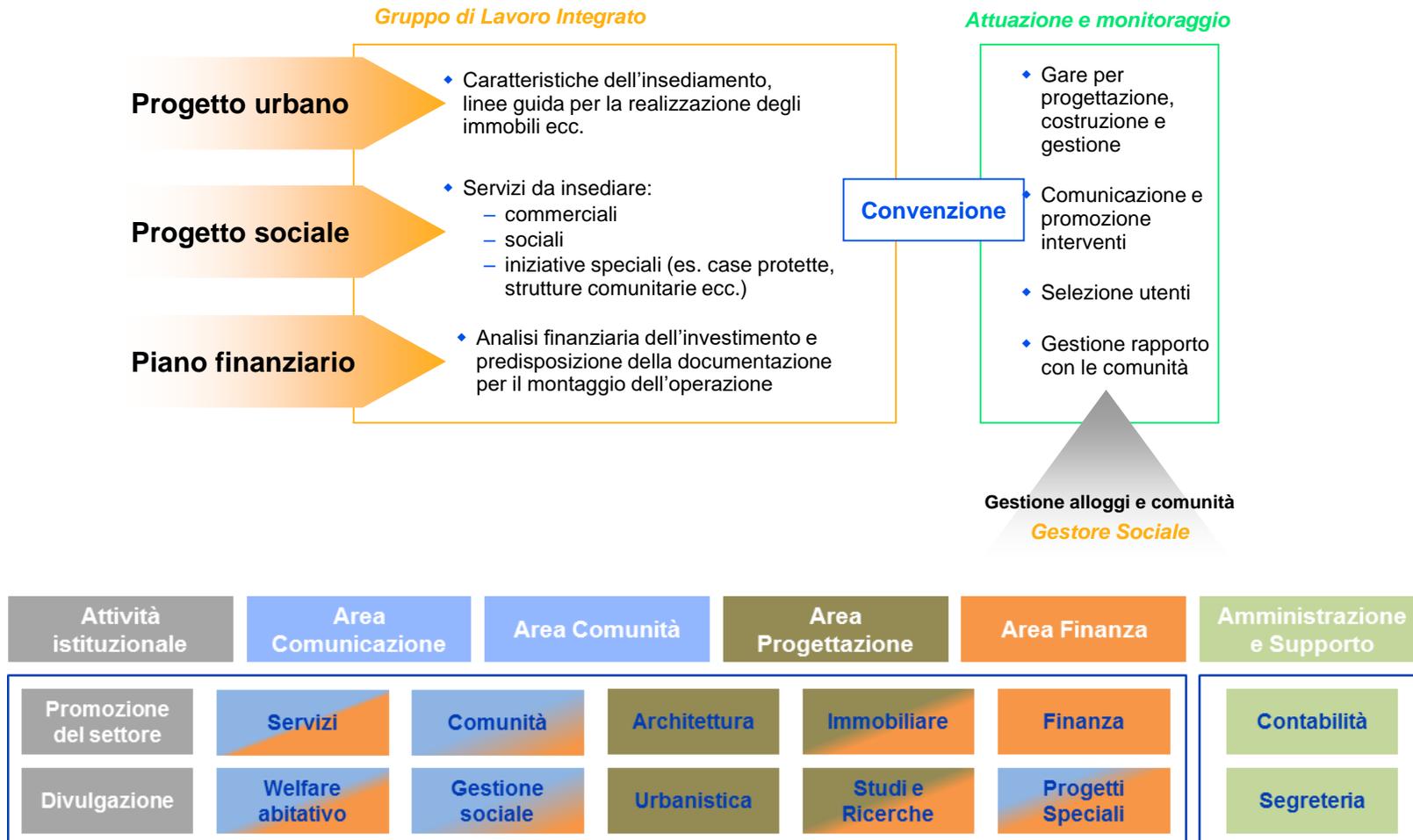


Regione Lombardia



- ◆ La Fondazione Housing Sociale è stata costituita nel **2004** per sviluppare il Progetto *Housing Sociale*, concepito da **Fondazione Cariplo** per realizzare **iniziative immobiliari di natura sociale, sperimentando nuovi approcci di intervento**.
 - ◆ Alla costituzione hanno partecipato anche **Regione e ANCI Lombardia**, rimarcando la natura di partnership pubblico-privato del progetto.
 - ◆ La Fondazione è **un soggetto privato, non profit, e opera per finalità di interesse pubblico e sociale**. Nel corso del 2013, FHS si è trasformata in **fondazione di partecipazione**.
- ◆ La missione della Fondazione è **sperimentare soluzioni innovative** per la strutturazione, il finanziamento, la realizzazione e la gestione di iniziative di edilizia sociale **economicamente sostenibili**.
 - ◆ Il fine dell'**housing sociale** è di favorire la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere a un **alloggio adeguato**, ma anche a **relazioni umane ricche e significative**.

Progettazione integrata degli interventi, attuazione e monitoraggio



3

Fondi immobiliari e Sistema Integrato dei Fondi

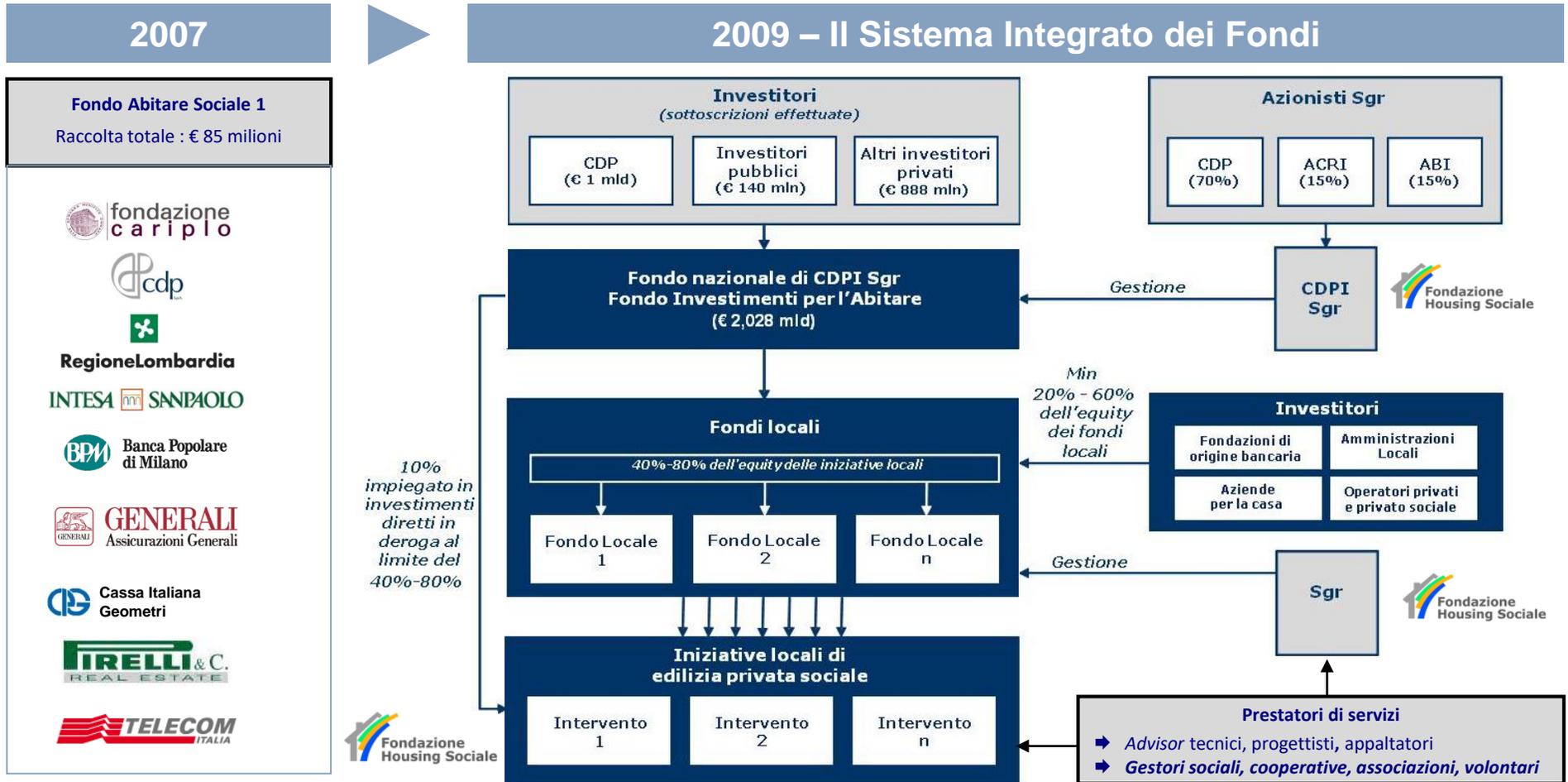
Lo strumento identificato per attivare il sistema è il Fondo Immobiliare Etico

- ◆ La Fondazione è attualmente impegnata in un grande **numero di progetti**, molti dei quali fanno riferimento al **Sistema Integrato dei Fondi**

- Il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa ha attivato il Sistema Integrato dei Fondi*** ◆ Il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui al DPCM del 16 luglio 2009, all'art. 1 comma a) ha previsto l'attivazione di un Sistema Integrato nazionale e locale di Fondi immobiliari ("SIF") per:
 - *“l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la **valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione**”*

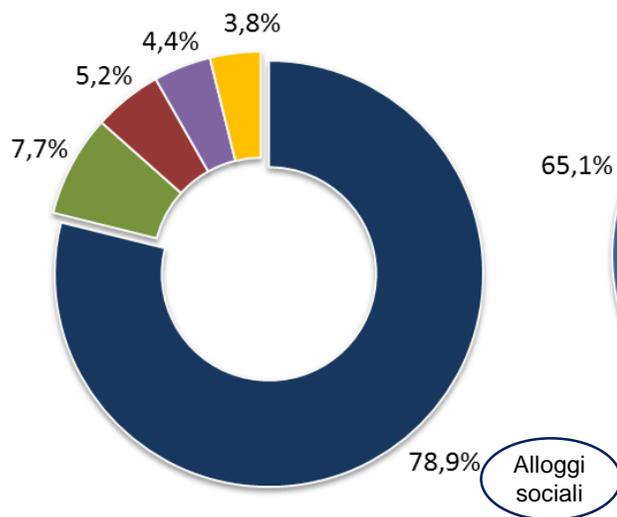
- La normativa prevede dei limiti piuttosto ampi entro i quali fissare la strategia di investimento del SIF*** ◆ La strategia di investimento dei Fondi può essere definita entro limiti normativi piuttosto ampi, atteso che l'art. 11 del DPCM, al comma 2, fissa come unico vincolo che il SIF sia
 - *una “rete di fondi o altri strumenti finanziari che **contribuiscano a incrementare la dotazione di Alloggi Sociali**”*

Dal primo fondo in Lombardia al Sistema Integrato dei Fondi



Mix e localizzazione degli investimenti del FIA

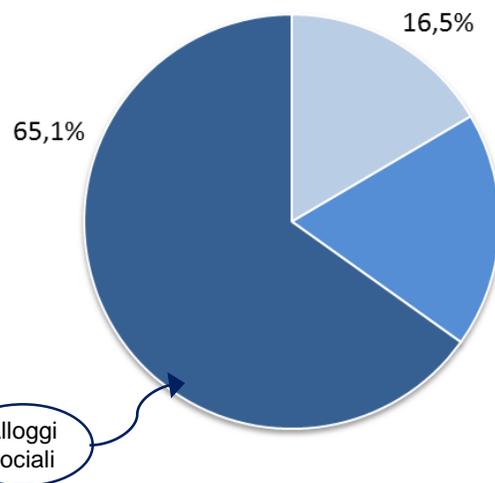
MIX DESTINAZIONI D'USO



MIX DESTINAZIONI D'USO

	%	Mq
Alloggi Sociali	78,9%	1.890.298
Residenze Temporanee*	7,7%	185.275
Residenze Libero Mercato	5,2%	124.463
Commerciale	4,4%	104.383
Servizi	3,8%	92.176
Totale		2.396.595

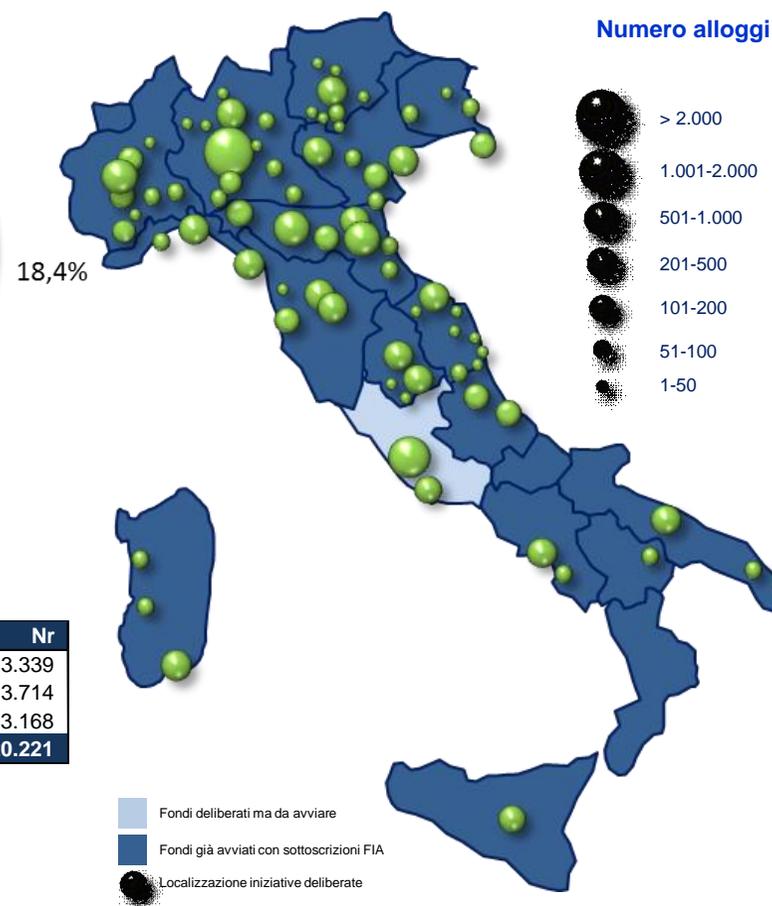
MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI



MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI

	%	Nr
Vendita Convenzionata	16,5%	3.339
Locazione con riscatto	18,4%	3.714
Locazione	65,1%	13.168
Totale		20.221

LOCALIZZAZIONE INVESTIMENTI



(*) le "Residenze Temporanee" includono studentati, RSA, case-albergo/residenze sociali

Dati al 31 dicembre 2015

4

Elementi per la definizione di un progetto di housing sociale

Valutazioni preliminari e caratteristiche necessarie

- Analisi servizi e mobilità** ♦ Mappatura e analisi del grado di **accessibilità** e **fruibilità**

- Analisi sociodemografica** ♦ Costruzione di una prima ipotesi del **profilo di comunità**

- Analisi di mercato** ♦ Analisi dei **canoni** di locazione e dei **prezzi** di vendita al fine di definire i valori calmierati dell'housing sociale

- Caratteristiche intervento per accesso ai Fondi** ♦ Esistenza di un reale **disagio abitativo** (verifica alta tensione abitativa Delibera Cipe n. 87 13/11/2003; dimensione Comune e comuni confinanti; incrocio tra variabili sociodemografiche e caratteristiche del parco immobiliare)
- ♦ Valori di mercato tali da permettere la **sostenibilità finanziaria** (copertura costi di costruzione, progettazione e oneri)
- ♦ **Socialità** dell'intervento (prevalenza di affitto, canoni calmierati, spazi e servizi per la comunità e il quartiere)
- ♦ Certezza delle **procedure urbanistiche**: procedure che garantiscano tempi ed esiti certi
- ♦ **Tipologia** dell'intervento: si preferiscono interventi di recupero edilizio o urbano, prediligendo quindi iniziative che limitano il consumo di nuovo suolo

5

Destinatari, obiettivi e pratiche

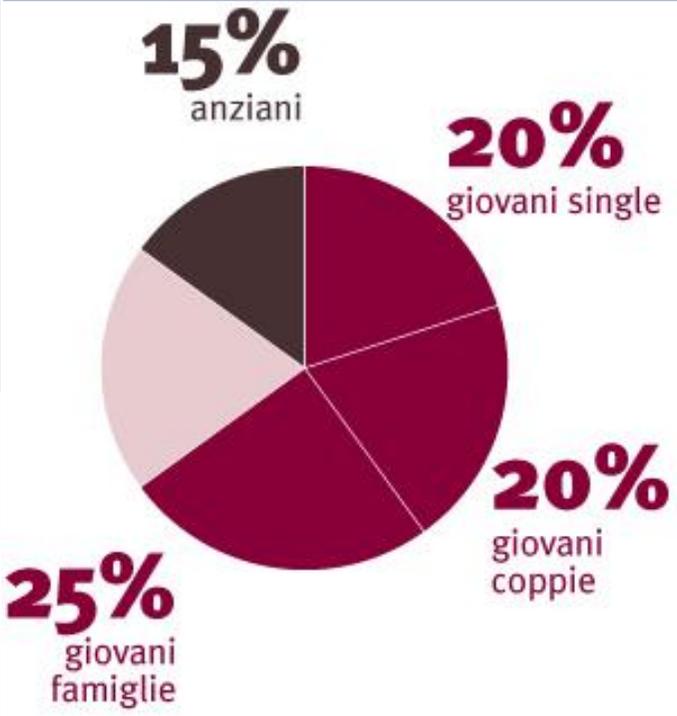
Facilitare l'accesso alla casa

DESTINATARI	OBIETTIVI	PRATICHE
<p>Condizione di svantaggio economico rispetto all'accesso alla casa</p>	<p>Affordability</p> <p>Accesso ad una casa adeguata ed economicamente sostenibile</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Individuazione di una soglia massima per valore di canoni e prezzi (< 20% - 40% rispetto al mercato) - Mix nella composizione del titolo di godimento Locazione a lungo termine o con patto di futura vendita; differenziazione canoni e prezzi; ERP ↔ ERS: locazione a canone sociale - Individuazione di una soglia massima per il reddito dei richiedenti - Azioni di prevenzione e risoluzione della morosità incolpevole (reddito minimo; percorso formativo; procedura concordata e strumenti di sostegno)

Dalla casa all'abitare

DESTINATARI	OBIETTIVI	PRATICHE
<ul style="list-style-type: none"> • Popolazione eterogenea, bisogni complessi e diversificati (cambiamento demografico, mutamenti del sistema produttivo) 	<p>Dalla casa all'abitare Accesso ad un contesto sociale ricco ed eterogeneo</p> <p>Welfare di comunità Pratiche di solidarietà, mutuo aiuto, scambio, relazionalità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Avviso pubblico: requisiti soggettivi aggiuntivi definiscono un profilo di comunità → «mix sociale» - Gestore sociale - Servizi Integrativi all'abitare: spazi comuni riservati ai residenti per l'avvio di attività e servizi collaborativi - Integrazione tra residenza e servizi aperti al quartiere: Servizi Locali Urbani, Servizi compatibili con la residenza, Servizi e spazi pubblici
<ul style="list-style-type: none"> • Condizione di svantaggio rispetto al capitale sociale e al grado di autonomia abitativa 	<p>Inclusione sociale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Riservare quote di alloggi: Servizi residenziali e alloggi speciali - Interventi destinati a specifiche categorie (residenze universitarie; residenze per anziani; etc.)

Profilo di comunità

DESTINATARI	OBIETTIVI	PRATICHE
<ul style="list-style-type: none"> Popolazione eterogenea, bisogni complessi e diversificati (cambiamento demografico, mutamenti del sistema produttivo) 	<p>Dalla casa all'abitare Accesso ad un contesto sociale ricco ed eterogeneo</p> <p>Welfare di comunità Pratiche di solidarietà, mutuo aiuto, scambio, relazionalità</p>	<p>- Avviso pubblico: requisiti soggettivi aggiuntivi definiscono un Profilo di comunità → «mix sociale»</p>
<ul style="list-style-type: none"> Condizione di svantaggio rispetto al capitale sociale e al grado di autonomia abitativa 	<p>Inclusione sociale</p>	 <p>15% anziani</p> <p>20% giovani single</p> <p>20% giovani coppie</p> <p>25% giovani famiglie</p> <p>pagamento: Locali Urbani, residenziali e risorsa categorie (edilizia</p>

Gestore sociale (1 di 2)

DESTINATARI	OBIETTIVI	PRATICHE
<ul style="list-style-type: none"> Popolazione eterogenea, bisogni complessi e diversificati (cambiamento demografico, mutamenti del sistema produttivo) 	<p>Dalla casa all'abitare Accesso ad un contesto sociale ricco ed eterogeneo</p> <p>Welfare di comunità Pratiche di solidarietà, mutuo aiuto, scambio, relazionalità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Avviso pubblico: requisiti soggettivi aggiuntivi definiscono un Profilo di comunità → «mix sociale» - Gestore sociale - Servizi Integrativi all'abitare: spazi comuni riservati ai residenti per l'avvio di attività e servizi collaborativi - Integrazione tra residenza e servizi aperti al quartiere: Servizi Locali Urbani, Servizi compatibili con la residenza, servizi e spazi pubblici
<ul style="list-style-type: none"> Condizione di svantaggio rispetto al capitale sociale e al grado di autonomia abitativa 	<p>Inclusione sociale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Riservare quote di alloggi: Servizi residenziali e alloggi speciali - Interventi destinati a specifiche categorie (residenze universitarie; residenze per anziani; etc.)

Gestore sociale (2 di 2)

CECODHAS - approccio multidimensionale

Aspetti immobiliari + aspetti sociali e “immateriali” dei servizi → progetti immobiliari affiancati da **programmi di accompagnamento** e di facilitazione della convivenza.

Gestione sociale

L’insieme delle attività connesse all’amministrazione degli **immobili** e alla gestione delle **relazioni** tra e con le persone che vi abitano.

Gestore sociale

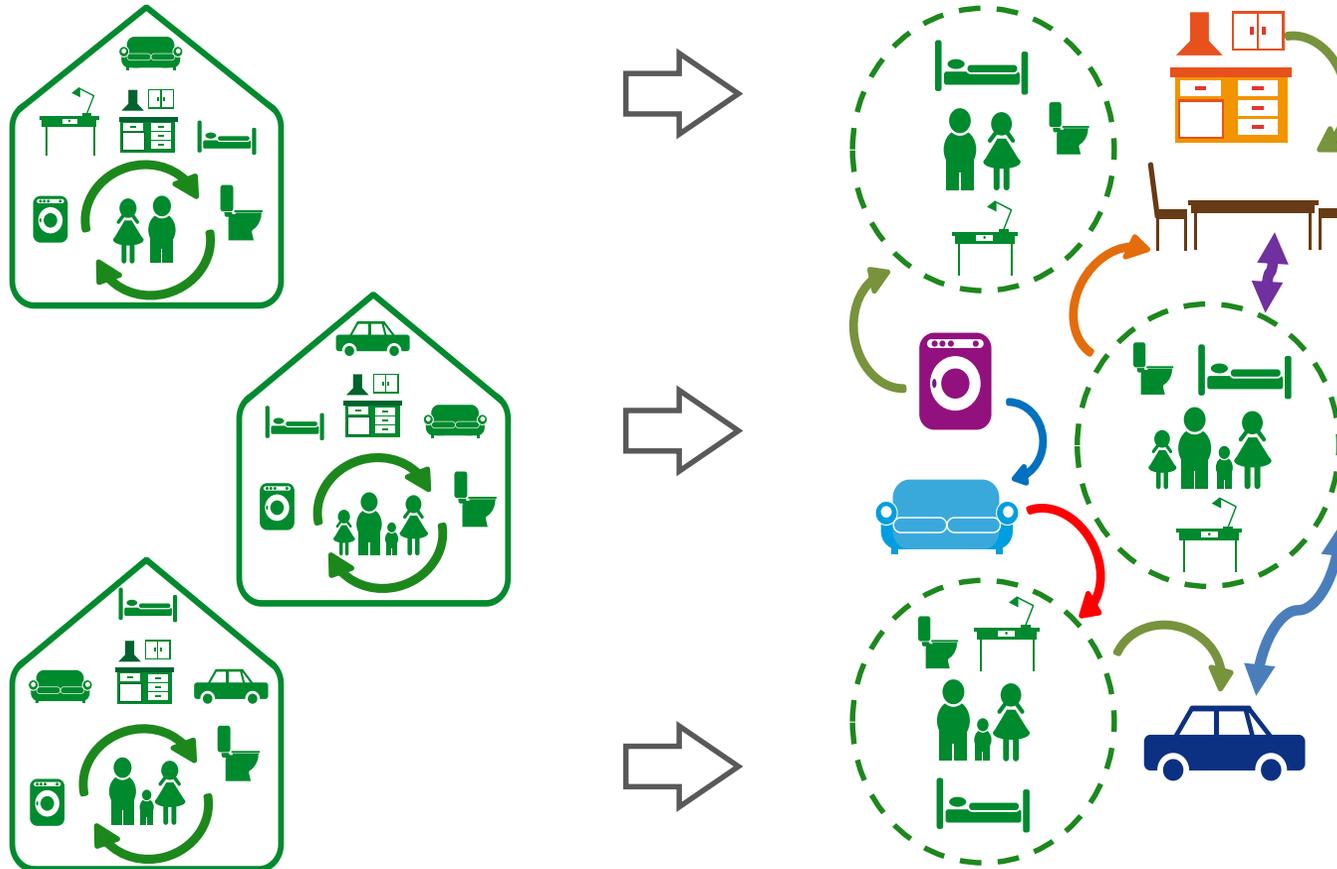
Il **Gestore Sociale** è un nuovo soggetto la cui attività consiste nel prestare servizi di promozione sociale e di gestione del patrimonio in locazione.

ATTIVITÀ	GESTIONE ORDINARIA	GESTIONE SOCIALE
Amministrazione affitti	•	•
Manutenzione	•	•
Riparazioni	•	•
Sicurezza	•	•
Promozione sviluppo della comunità		•
Coordinamento servizi integrativi alla residenza		supervisione delle commissioni
Sportello/punto d'ascolto		•
Percorso prevenzione morosità		•

Servizi integrativi all'abitare

DESTINATARI	OBIETTIVI	PRATICHE
<ul style="list-style-type: none"> Popolazione eterogenea, bisogni complessi e diversificati (cambiamento demografico, mutamenti del sistema produttivo) 	<p>Dalla casa all'abitare Accesso ad un contesto sociale ricco ed eterogeneo</p> <p>Welfare di comunità Pratiche di solidarietà, mutuo aiuto, scambio, relazionalità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Avviso pubblico: requisiti soggettivi aggiuntivi definiscono un Profilo di comunità → «mix sociale» - Gestore sociale - Servizi integrativi all'abitare: spazi comuni riservati ai residenti per l'avvio di attività e servizi collaborativi
	<ul style="list-style-type: none"> Condizione di svantaggio rispetto al capitale sociale e al grado di autonomia abitativa 	<p>Inclusione sociale</p>

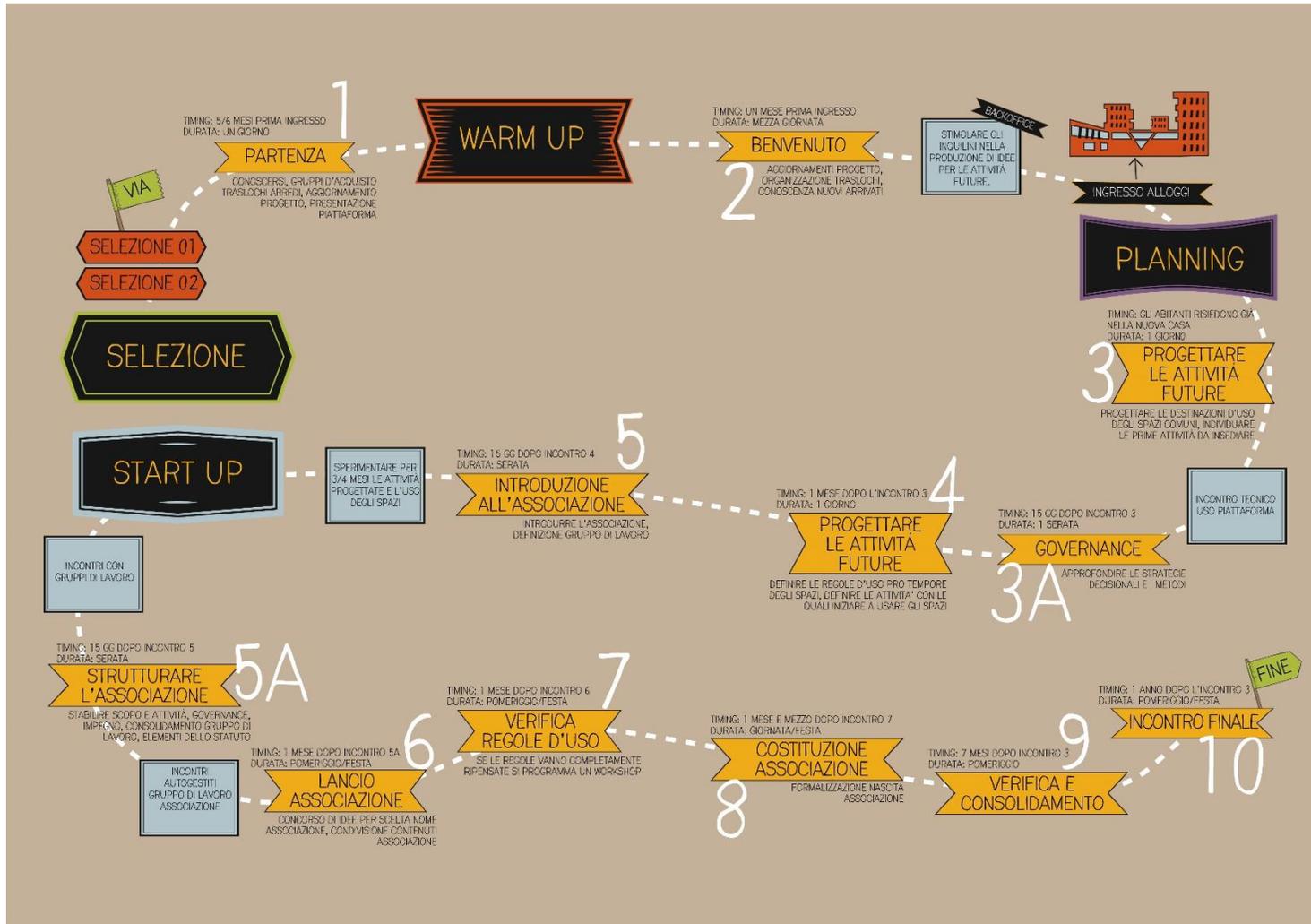
I confini si sfumano



Abitare collaborativo



Il percorso



Integrazione tra residenza e servizi aperti al quartiere

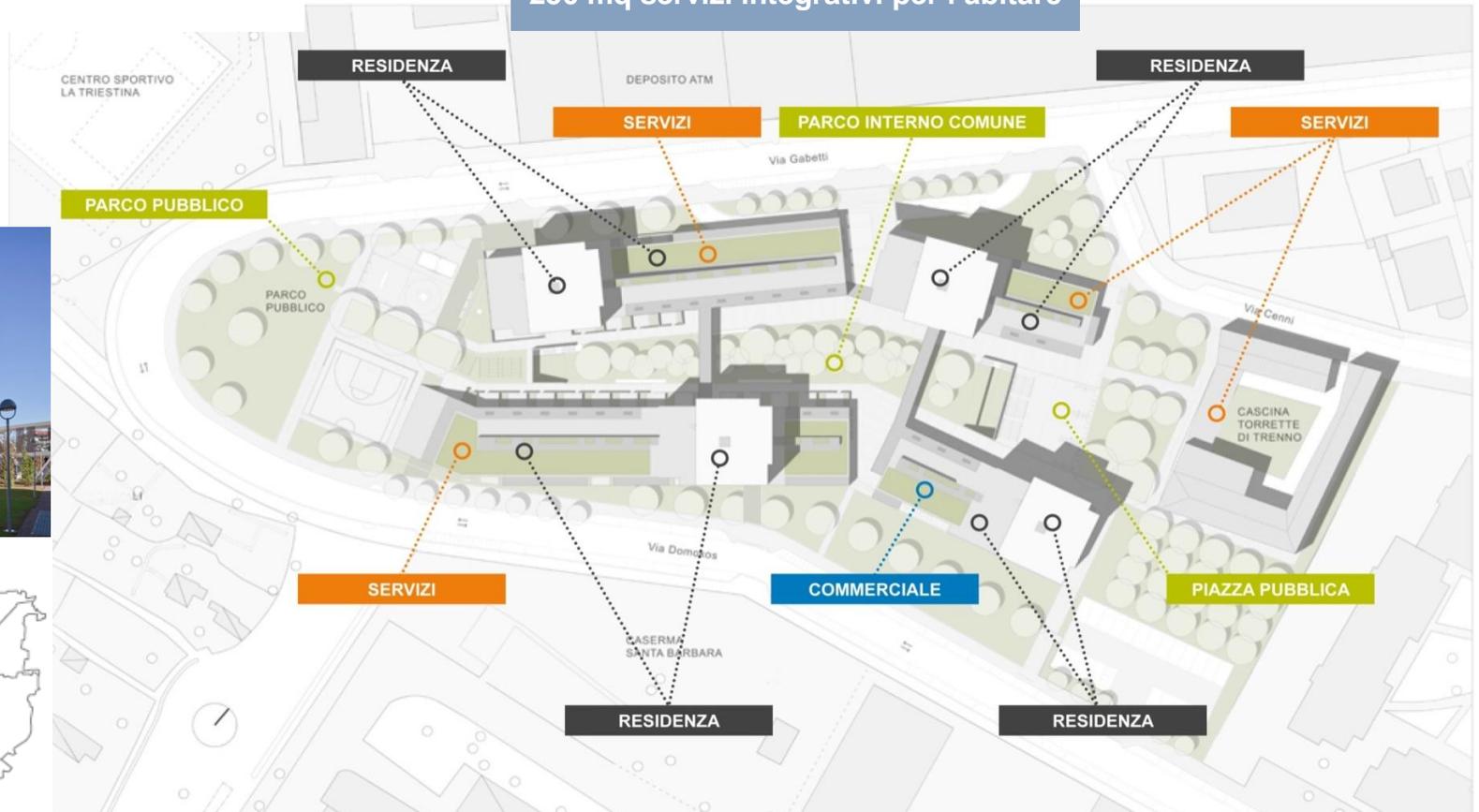
DESTINATARI	OBIETTIVI	PRATICHE
<ul style="list-style-type: none"> • Popolazione eterogenea, bisogni complessi e diversificati (cambiamento demografico, mutamenti del sistema produttivo) 	<p>Dalla casa all'abitare Accesso ad un contesto sociale ricco ed eterogeneo</p> <p>Welfare di comunità Pratiche di solidarietà, mutuo aiuto, scambio, relazionalità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Avviso pubblico: requisiti soggettivi aggiuntivi definiscono un Profilo di comunità → «mix sociale» - Gestore sociale - Spazi comuni e Percorso di accompagnamento: spazi comuni riservati ai residenti per l'avvio di attività e servizi collaborativi - Integrazione tra residenza e servizi aperti al quartiere: Servizi Locali Urbani, Servizi compatibili con la residenza, Servizi e spazi pubblici
<ul style="list-style-type: none"> • Condizione di svantaggio rispetto al capitale sociale e al grado di autonomia abitativa 	<p>Inclusione sociale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Riservare quote di alloggi (Servizi residenziali e alloggi speciali) - Interventi destinati a specifiche categorie (residenze universitarie; residenze per anziani; etc.)



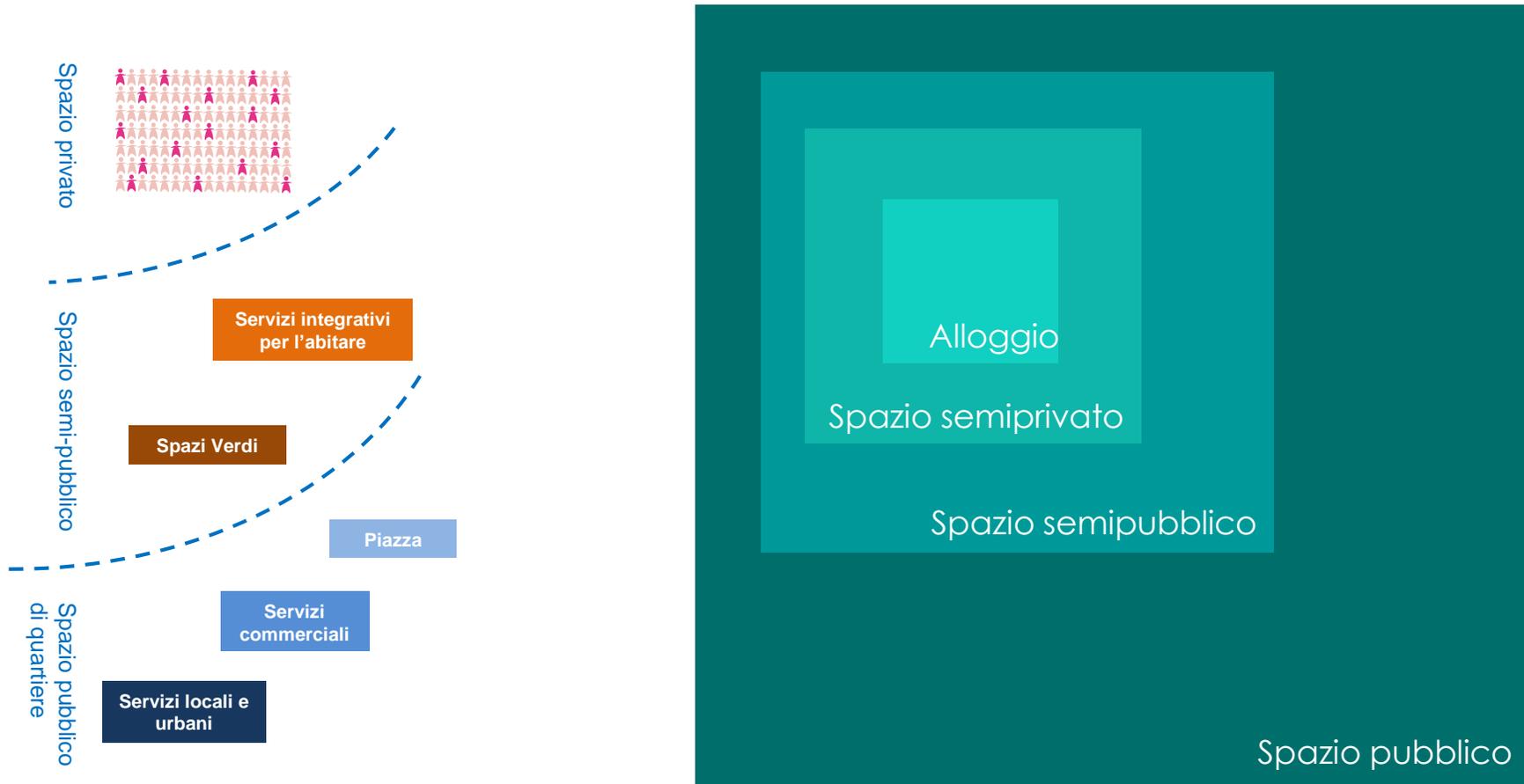
cenni

di cambiamento

123 alloggi
850 mq commerciale
1.800 mq di servizi locali e urbani
250 mq servizi integrativi per l'abitare



Integrazione al contesto



Spazi pubblici come terreno di scambio, sia fisico che simbolico, tra il nuovo insediamento e la comunità esistente

Servizi residenziali

DESTINATARI	OBIETTIVI	PRATICHE
<ul style="list-style-type: none"> • Popolazione eterogenea, bisogni complessi e diversificati (cambiamento demografico, mutamenti del sistema produttivo) 	<p>Dalla casa all'abitare Accesso ad un contesto sociale ricco ed eterogeneo</p> <p>Welfare di comunità Pratiche di solidarietà, mutuo aiuto, scambio, relazionalità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Avviso pubblico: requisiti soggettivi aggiuntivi definiscono un Profilo di comunità → «mix sociale» - Gestore sociale - Spazi comuni e Percorso di accompagnamento: spazi comuni riservati ai residenti per l'avvio di attività e servizi collaborativi - Spazio pubblico e integrazione tra residenza e servizi: Servizi Locali Urbani, Servizi compatibili con la residenza, Servizi e spazi pubblici
<ul style="list-style-type: none"> • Condizione di svantaggio rispetto al capitale sociale e al grado di autonomia abitativa 	<p>Inclusione sociale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Riservare quote di alloggi: Servizi residenziali e alloggi speciali - Interventi destinati a specifiche categorie (residenze universitarie; residenze per anziani; etc.)

Servizi residenziali

Bando Fondazione Cariplo per l'assegnazione di alloggi in housing sociale temporaneo ad enti del terzo settore



2012

16 alloggi (11 locazione, 5 vendita)

1 ML di euro di contributi a fondo perduto per lo *start up* di servizi di tipo residenziale gestiti da soggetti di terzo settore.



2014

35 alloggi (30 locazione, 3 locazione con patto di futuro acquisto, 2 vendita).

2 ML di euro di contributi a fondo perduto per lo *start up* di servizi di tipo residenziale gestiti da soggetti di terzo settore.

Beneficiari

Persone in condizione di **fragilità socio-abitativa** (es.: neomaggiorenni in uscita da percorsi comunitari, nuclei mamma-bambino, donne vittime di violenza o tratta, donne sole, donne e giovani adulti in misura alternativa, padri separati, giovani adulti con disabilità medio-lieve).

Progetti ammissibili

Alloggi per l'**autonomia 'avanzata' con presidio leggero** (permeabili alla comunità)
→ NO: pronto intervento, prima accoglienza, strutture comunitarie protette con presenza educativa continua

Interventi destinati a specifiche categorie

DESTINATARI	OBIETTIVI	PRATICHE
<ul style="list-style-type: none"> • Popolazione eterogenea, bisogni complessi e diversificati (cambiamento demografico, mutamenti del sistema produttivo) 	<p>Dalla casa all'abitare Accesso ad un contesto sociale ricco ed eterogeneo</p> <p>Welfare di comunità Pratiche di solidarietà, mutuo aiuto, scambio, relazionalità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Avviso pubblico: requisiti soggettivi aggiuntivi definiscono un Profilo di comunità → «mix sociale» - Gestore sociale - Spazi comuni e Percorso di accompagnamento: spazi comuni riservati ai residenti per l'avvio di attività e servizi collaborativi - Spazio pubblico e integrazione tra residenza e servizi (Servizi Locali Urbani, Servizi compatibili con la residenza, Servizi e spazi pubblici)
<ul style="list-style-type: none"> • Condizione di svantaggio rispetto al capitale sociale e al grado di autonomia abitativa 	<p>Inclusione sociale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Riservare quote di alloggi: Servizi residenziali e alloggi speciali - Interventi destinati a specifiche categorie: residenze universitarie; residenze per anziani; etc.

Contatti

Fondazione Housing Sociale

Via Bernardino Zenale, 8

20123 Milano

Tel +39 02 36 68 3000

Fax +39 02 46 94 541

segreteria@fhs.it | www.fhs.it

