

Ambito Sociale VEN 22 - Sona

PROGETTO CASA –AGENZIA SOCIALE



26/04/2023
Villafranca di Verona
COMITATO SINDACI

APPROVATO

Il lavoro di squadra è la capacità di lavorare
insieme verso una visione comune.
La capacità di dirigere la realizzazione individuale
verso gli obiettivi organizzati.
E' il carburante che permette a persone comuni di
raggiungere risultati non comuni.

Andrew Carnegie



**FAMIGLIE
CON REDDITO
SENZA CASA**

**EMERGENZA
ABITATIVA**



*Accoglienza temporanea
6 + 6 mesi*

TARGET

- Senza Dimora
- Sfratti esecutivi
- Grave disagio
- Famiglie con reddito senza casa (contratti scaduti)

RISORSE

PNRR + PON +
Piano Povertà



SERVIZIO

cooperative in
convenzione con ATS

**POST
EMERGENZA**

**PROGETTO CASA –
AGENZIA SOCIALE**



- Ricerca mercato immobiliare
 - Housing sociale
- Reperimento immobili da privati
 - Garanzie per proprietario (pagamento regolare affitto, intermediazione educativa con inquilino, manutenzione casa, sgravi fiscali)
- Case preso in affitto e subaffittate
- Case prese in affitto direttamente da famiglia con intermediazione

CASE POPOLARI



- **Convenzione con ATER-ATS**
- Alloggi popolari per progetti sociali
 - Pianificazione



PUBBLICO



**ATS –
CAPOFILA**
37 Comuni



Ulss 9
**Servizi Socio-
Educativi**
PARTNER TECNICO

Convenzione



PRIVATO SOCIALE



**ENTE
CAPOFILA
RTI**

Cofinanzia

Accredita-
Convenziona

Cede in
affitto/comodato

cofinanzia

- Affitti calmierati
- Fondo garanzia
- Fondo ristrutturazioni
- Organizzazione (ufficio comune + educatori)

PRIVATO

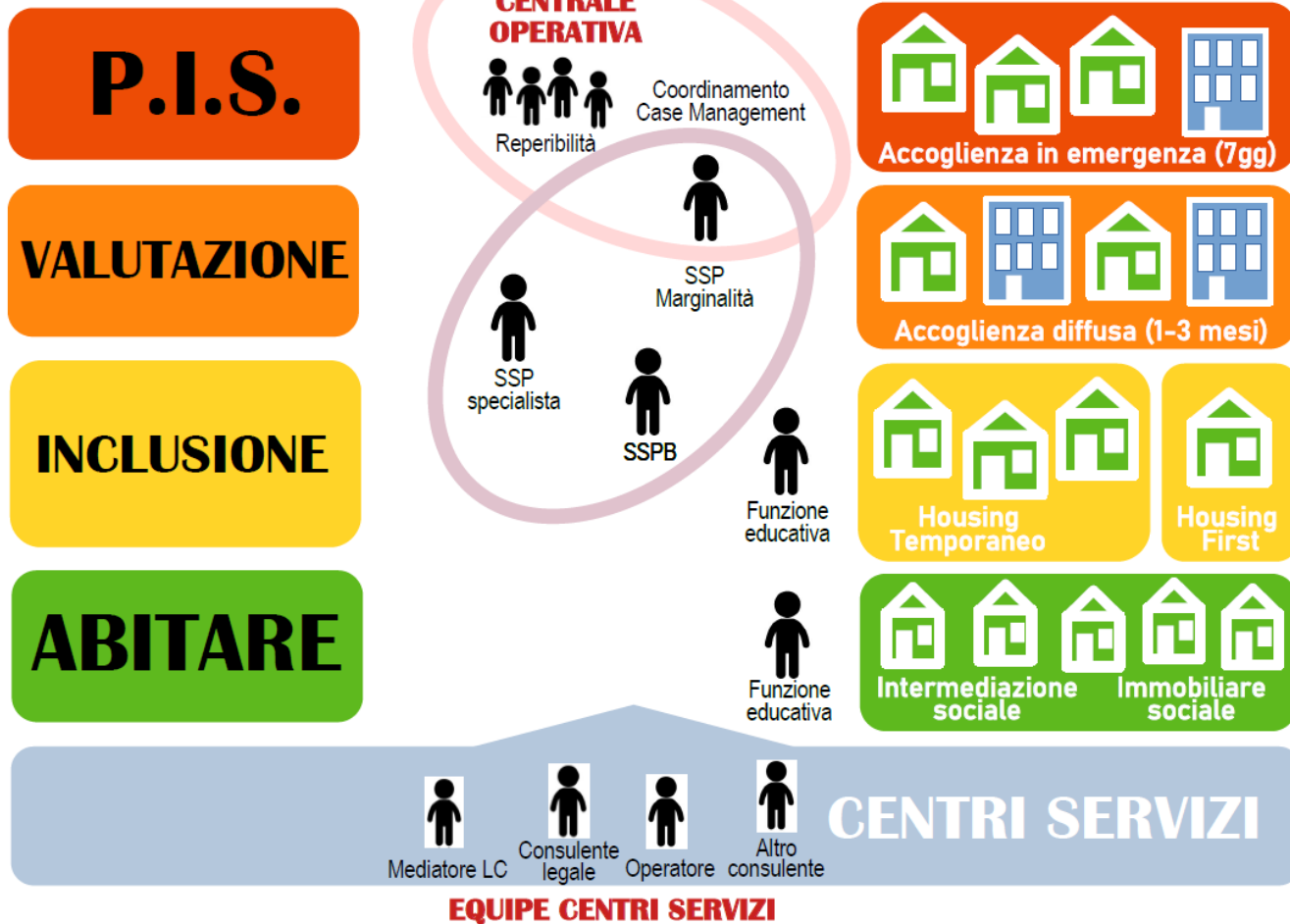


+

ALLOGGI



CABINA DI REGIA





IN SINTESI

- Progetto sperimentare per **reperire immobili** dai privati da destinare a cooperative o direttamente a famiglie con garanzie e accompagnamento: obiettivo n. 5 appartamenti



IN SINTESI

Gli immobili verranno cercati tramite

- Campagna promozionale
- Agenzie immobiliari
- Elenchi di case sfitte fornite dai Comuni



IN SINTESI

Per incentivare i proprietari:

- Si fornisce assicurazione per tutela legale in caso di sfratti
- Si fornisce una dote di circa € 3000,00 per cambio caldaia, messa a norma, piccole manutenzioni



IN SINTESI

Esistono altre esperienze consolidate:

- In **Lombardia** con agenzia Sociale di Sercop
- In **Toscana** con agenzie sociali per la casa finanziate da RV

BUDGET ANNUALE

periodo	da aprile 2003 a marzo 2024
budget	35.000,00

grafica	1.000,00
stampa	600,00
distribuzione	1.500,00
operatore (8 ore alla settimana)	10.000,00
rimborsi km	600,00
garanzie (ripristino e spese legali per 5 appartamenti)	21.300,00
TOTALE	35.000,00



Le case sfitte tra città e provincia - la classifica dei comuni

	Comuni	Abitazioni		
		Totale	Sfritte	% sfitte
1	Castel d'Azzano	5.362	579	10,8
2	Vigasio	4.549	547	12,0
3	Sona	8.120	1.022	12,6
4	Mozzecane	3.569	473	13,3
5	Sommacampagna	6.872	930	13,5
6	San Martino Buon Albergo	7.486	1.030	13,8
7	Villafranca di Verona	15.947	2.203	13,8
8	Buttapietra	3.156	454	14,4
9	Bussolengo	9.648	1.394	14,4
10	Caldiero	3.497	510	14,6
11	San Giovanni Lupatoto	12.220	1.796	14,7
12	Pescantina	8.201	1.213	14,8
13	Oppeano	4.670	707	15,1
14	Verona	141.279	21.552	15,3
15	Lavagno	4.065	643	15,8
16	Zevio	7.009	1.130	16,1
17	Povegliano Veronese	3.393	578	17,0
18	Isola della Scala	5.487	935	17,0
19	Bovolone	7.520	1.310	17,4
20	Arcole	2.919	520	17,8
21	Valeggio sul Mincio	7.830	1.450	18,5
22	Sant'Ambrogio di Valpolicella	6.119	1.145	18,7
23	Isola Rizza	1.526	288	18,9
24	Nogara	4.173	788	18,9
25	Cerea	8.288	1.577	19,0
26	San Bonifacio	10.177	1.937	19,0
27	Colognola ai Colli	4.134	789	19,1
28	Legnago	13.563	2.755	20,3
29	Nogarole Rocca	1.694	352	20,8
30	San Pietro in Cariano	6.476	1.347	20,8
31	Casaleone	2.836	590	20,8
32	Angiari	1.181	247	20,9
33	Belfiore	1.528	321	21,0
34	Monteforte d'Alpone	4.248	894	21,0
35	Palù	599	127	21,2
36	Zimella	2.249	477	21,2
37	Boschi Sant'Anna	660	140	21,2
38	Castelnuovo del Garda	6.875	1.463	21,3
39	Veronella	2.375	509	21,4
40	Roverchiara	1.279	279	21,8
41	Pastrengo	1.604	350	21,8
42	Salizzole	1.830	412	22,5

Nicola	49	Erbè	921	218	23,7	
Vincenzo	50	Montecchia di Crosara	2.157	513	23,8	
Riproduzione riservata	51	Soave	3.839	915	23,8	
	52	Bonavigo	977	233	23,8	
	53	Trevenzuolo	1.324	316	23,9	
CA	54	San Pietro di Morubio	1.510	362	24,0	
verona	55	Negrar di Valpolicella	8.844	2.142	24,2	
	56	Illasi	2.540	618	24,3	

COMMENTI (0)

CONTRIB

	57	Montebelluna	2.228	517	23,2	
	58	Sanremo di Cò	750	185	24,7	

Contenuti correlati

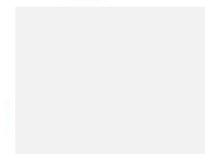
ALLEGATO: Case sfitte, la classifica

	63	Terrazzo	1.129	289	25,6	
	64	Mezzane di Sotto	1.252	322	25,7	
	65	Sorgà	1.570	411	26,2	
	66	Rivoli Veronese	1.143	303	26,5	
	67	Pressana	1.262	340	26,9	
	68	Roncà	1.953	527	27,0	
	69	Sanguinetto	2.228	620	27,8	
	70	Cavaion Veronese	3.513	992	28,2	
	71	Marano di Valpolicella	1.740	520	29,9	
	72	San Giovanni Ilarione	2.604	797	30,6	
	73	Caprino Veronese	5.297	1.676	31,6	
	74	Dolcè	1.497	477	31,9	
	75	Tregnago	2.841	931	32,8	
	76	Brentino Belluno	836	288	34,4	
	77	Fumane	2.636	981	37,2	
	78	Cazzano di Tramigna	959	366	38,2	
	79	Peschiera del Garda	8.490	3.581	42,2	
	80	Badia Calavena	2.021	958	47,4	
	81	Montebelluna	1.953	882	45,1	



ATTO INDIRIZZO

- Indirizzo ad avviare progetto sperimentale con Coop Energie Sociali in collaborazione con altre coop
- da maggio 2023 a maggio 2024



SCHEDA PROGETTO ABITARE

DESTINATARI

DIRETTI: l'offerta, ovvero chi dispone di abitazioni a vario titolo ma che attualmente non è predisposto a metterle nel mercato della locazione.

INDIRETTI: la domanda, ovvero La fascia grigia della popolazione, ovvero nuclei familiari con comprovata capacità economica / reddituale che tuttavia trovano difficoltà nell'accesso al mercato della locazione e, nel contempo e proprio per questo motivo, risultano non possedere i requisiti necessari per l'accesso alla casa popolare. A titolo di esempio:

- coppie con figli e la presenza di un solo reddito di lavoro
 - genitori single con a carico i figli
 - anziani con la sola pensione come fonte di sostentamento
 - giovani lavoratori in apprendistato o neoassunti
-
- stranieri che dispongono anche più di un reddito nel nucleo

OBIETTIVI

1. Sviluppare **azioni congiunte tra attori pubblici e privati dell'abitare** dell'ATS volte alla creazione di un approccio condiviso ed omogeneo, attraverso il consolidamento della rete dei soggetti locali, al fine di irrobustire le competenze degli attori del territorio e mettendo quest'ultimo in connessione con risorse non locali.
2. Mettere a punto misure di intervento e strumenti finanziari di supporto e garanzia per **incentivare l'offerta di abitazioni** nel mercato privato a canoni accessibili. Si ritiene che tale modalità possa riaprire un canale di dialogo con quei proprietari sfiduciati nei confronti del tradizionale sistema locativo, a causa di esperienze negative pregresse reali o presunte e riportare sul mercato un patrimonio immobiliare dormiente.
3. Rilevare il **patrimonio pubblico e privato** in disuso o sotto utilizzato, quale possibile canale di sviluppo di interventi di housing sociale.
4. **Sensibilizzare i proprietari di case** per promuovere e facilitare il reperimento di appartamenti.

AZIONE 1 - AZIONI CONGIUNTE TRA ATTORI PUBBLICI E PRIVATI DELL'ABITARE

1. Organizzare tavoli di lavoro periodici con il coinvolgimento di amministratori locali e operatori sociali del pubblico, del privato, del volontariato volti a creare un approccio condiviso sul tema oggetto dell'iniziativa e diffondere le buone prassi di inclusione abitativa e sociale.
2. Sostenere il mercato della locazione, sociale e non solo sociale, amplificando la portata degli strumenti già disponibili per l'applicazione di canoni più sostenibili, quali la locazione a canone concordato. Si tratterebbe pertanto di instaurare un tavolo di lavoro con le Associazioni e i Sindacati di categoria (APE, UPPI, SICET, SUNIA, ...) finalizzato all'adozione degli accordi territoriali da parte di tutti i Comuni aderenti all'Ambito Sociale (attualmente presenti nei Comuni di Bussolengo, Negrar, Villafranca, Valeggio sul Mincio).

AZIONE 2 – INCENTIVARE L'OFFERTA DI ABITAZIONI

1. Collaborare col Centro Servizi ATS - Sona, in rappresentanza dei Comuni facenti parte dell'AT) per definire i requisiti minimi dei beneficiari del progetto che si intende realizzare.
2. Reperire nel mercato immobiliare soluzioni abitative a cui presentare la possibilità attraverso il "pacchetto" riportato nel punto 2, svolgendo un ruolo di intermediazione sociale all'abitare tra i proprietari e i possibili conduttori beneficiari del progetto dalla visita degli appartamenti al supporto nella stipula del contratto locativo.

L'attivazione del mercato privato potrebbe risultare più efficace se si riuscisse a mobilitare, anche in parte, la rete delle Agenzie Immobiliare.

3. Gestire la corretta applicazione delle misure di sostegno dei proprietari aderenti al progetto quali:
 - a. gli incentivi fiscali (abbassamento dell'aliquota IMU);
 - b. economici (fondi per la messa a norma dell'abitazione);
 - c. garanzie (copertura delle spese legali dovute ad eventuali controversie).
4. monitoraggio della conduzione al fine di verificare il regolare pagamento da parte dei conduttori ed il corretto utilizzo dell'immobile locato per la durata contrattuale;

AZIONE 3 - RILEVAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO E PRIVATO

- Indagine sulla disponibilità/presenza di patrimonio immobiliare pubblico e privato in condizioni di inutilizzo/sottoutilizzo, anche con necessità di “ristrutturazione”, da utilizzare in prospettiva per nuove ipotesi progettuali volte a ridurre l’incidenza del disagio abitativo della popolazione target;
- Elaborazione di ipotesi progettuali per il riutilizzo a scopi di housing sociale di alcune delle strutture immobiliari identificate. L’identificazione delle strutture per le quali sviluppare ipotesi progettuali sarà effettuata sulla base di studi specifici di fattibilità.

AZIONE 4 - SENSIBILIZZARE I PROPRIETARI DI CASE

- ideazione grafica e stampa di brochure/flyer e locandine da distribuire nei diversi territori;
- post dedicati sui social dei diversi enti sia pubblici che privati



*La casa è il luogo dove risiede
l'amore,
vengono creati i ricordi,
arrivano gli amici
e la famiglia è per sempre.*