

ALLEGATO 1)



**PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LE
ABITAZIONI IN LOCAZIONE**

Condizioni del mercato della locazione

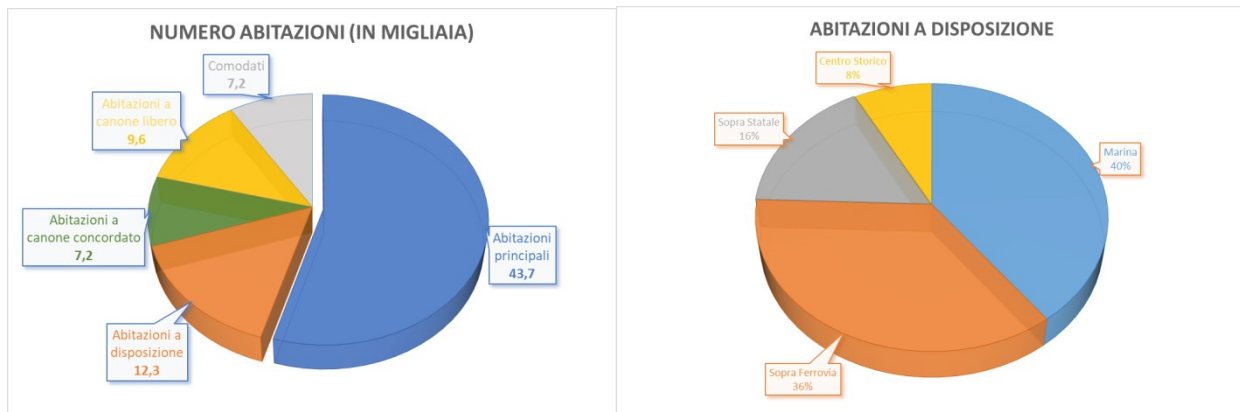
Recentemente (negli ultimi 4-5 anni) si è registrata anche nel Comune di Rimini una **contrazione molto evidente dell'offerta di mercato di abitazioni in locazione**, che ha spiazzato ampie fasce di popolazione meno abbienti. A ciò si sono aggiunti gli effetti di precarizzazione dei rapporti **di lavoro** e di impoverimento generale causati dalla pandemia.

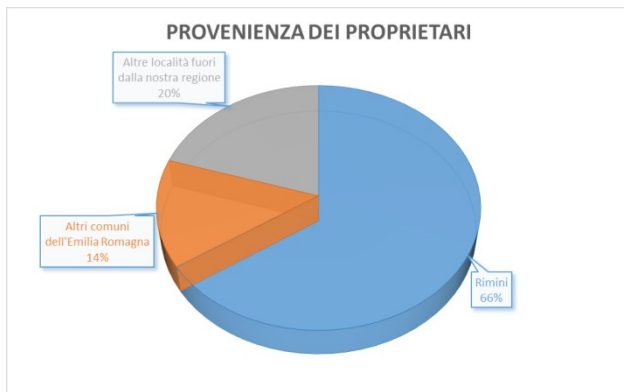
SFRATTI 2022

N° sfratti decisi tribunale	144	33 per fine locazione, 111 per morosità
N° sfratti eseguiti con forza pubblica (dato prov.le)	159	su 1141 richieste di esecuzione accumulate negli anni
N° sfratti Acer in corso	92	ERP e Calmierato

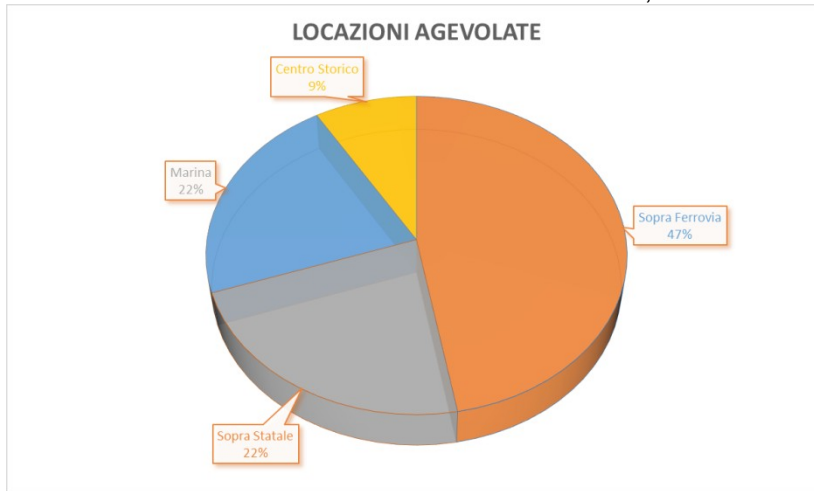
Il blocco degli sfratti protrattosi per molti mesi ha fatto sì che le procedure esecutive attivate molto tempo prima giungessero a termine solo negli ultimi mesi.

Le abitazioni presenti nel territorio del Comune di Rimini sono circa 80.000. Si stimano circa 12.300 abitazioni a disposizione. La provenienza dei proprietari delle abitazioni a disposizione è rappresentata più sotto.





Si stimano circa 7.200 abitazioni a canone concordato, così distribuite:



0,89 % è l'aliquota IMU prevista per le abitazioni a canone concordato. A decorrere dal 2016 l'imposta è ridotta del 75% per effetto dell'ulteriore agevolazione concessa dalla Legge 208/2015 e rimborsata dallo Stato ai comuni. Una eventuale manovra fiscale di riduzione dell'aliquota deve tener conto sia del minor gettito versato dai contribuenti sia del minor ristoro che si riceve dallo Stato.

Il costo complessivo di una riduzione di 1 punto (da 0,89% a 0,79%) è stimato in meno di 400 mila euro.

Si stimano in circa 1.000 le abitazioni destinate al mercato turistico, buona parte è oggetto di locazioni brevi effettuate con gestioni non imprenditoriali.

Il mercato privato delle locazioni abitative, come detto, conosce una fase particolarmente critica in cui la propensione da parte dei proprietari ad offrire alloggi per la locazione semplice pare frenata da una maggiore percezione del rischio in rapporto alla redditività attesa; ciò anche comparativamente ad altre modalità di impiego.

Le famiglie che rischiano di scivolare fuori da questo mercato aumentano avvertibilmente.

E' quindi necessario:

- **ulteriormente agevolare l'affitto a canone concordato**
- **sostenere, con agevolazioni specifiche di livello comunale, le misure previste dal Patto per la casa regionale.**

Edilizia pubblica

Negli ultimi anni le graduatorie pubbliche per alloggi sociali hanno avuto incrementi e scorrimenti sproporzionati alla gravità del fenomeno sopra descritto.

ALLOGGI DI PROPRIETA' PUBBLICA

Numero alloggi Erp	1194
Numero alloggi Ers	<u>318</u>
	1512
Assegnazioni Erp 2022	62
Assegnazioni Ers 2022	<u>9</u>
	71
Lista d'attesa Erp	1907
di cui Nuove domande 2022	370
Lista d'attesa Ers	466
di cui Nuove domande 2022	60

Gli alloggi sociali svolgono una funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, nel ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato

E' quindi necessario:

- **incrementare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale**, da concedere in locazione;
- **promuovere programmi integrati di intervento, volti ad obiettivi di rigenerazione urbana ed ambientale e di coesione ed integrazione sociale**, prioritariamente attraverso interventi di recupero e ristrutturazione di immobili esistenti, o aree già edificate, o anche attraverso l'acquisto di immobili da destinare a ERP/ERS, in coerenza con le politiche regionali dirette a contenere il consumo del suolo.

E' inoltre necessario passare da un concetto di permanenza perpetua dei nuclei in soluzioni reperite dall'Ente Pubblico ad un principio di transitorietà ovvero tempi certi e definiti di soggiorno. L'Amministrazione intende utilizzare tutti gli spazi regolamentari e le facoltà a sua disposizione per aumentare il turn-over nell'utilizzo delle soluzioni abitative approntate.

Reperimento di alloggi sul mercato per esigenze sociali specifiche e sostegni

Sono state approntate soluzioni per fasce socialmente marginali, in carico da tempo ai servizi e per i quali la stabilità abitativa costituisce un requisito essenziale ai fini del conseguimento di obiettivi di riabilitazione od integrazione sociale. La tavola sotto illustra natura e consistenza degli strumenti utilizzati.

Alloggi da reperire sul mercato della locazione per progetti sociali di riabilitazione od integrazione	
Alloggi di Housing first	10
Alloggi per progetti sociali dei servizi	33
Soluzioni di estrema emergenza	
Albergo sociale	30

Le azioni di Sostegno all'abitare definiscono un sistema leggero e multiforme di interventi, in grado di incidere sulle situazioni senza ridurre il grado di responsabilità individuale dell'utente: contributi diretti a ridurre l'incidenza sul reddito familiare del canone delle locazioni private e delle spese condominiali e per utenze, interventi economici volti a consentire la permanenza nell'alloggio a fronte di situazioni familiari di grave difficoltà determinatesi per cause di forza maggiore.

Domande di contributo all'affitto	2.575	dato comunale 2022
Esaudite	1.214	Media contributo 1.400 €

Anche il Bando annuale per la **Morosità incolpevole** mira a sostenere gli inquilini che dimostrano giusta causa per la morosità maturata, in tal caso è possibile l'erogazione di un contributo ai proprietari o. agli inquilini

Per l'anno 2022 il bando in uscita nei prossimi giorni prevede un fondo regionale pari a 230 mila euro finalizzato a sostenere anche quegli inquilini che sono morosi per giusta causa e non abbiano ancora ricevuto l'intimazione di sfratto. Tale percorso evita al proprietario di rivolgersi all'avvocato e mira a sanare la situazione in un momento in cui i rapporti tra locatore e conduttore sono ancora buoni.

E' quindi necessario mantenere un parco alloggi e misure dedicate alle situazioni ove sussiste una presa in carico di appartenenti a categorie di svantaggio con progetti individualizzati predisposti dai servizi e impegnativi per gli utenti.

Patto regionale per la casa

Il programma "Patto per la Casa Emilia-Romagna" costituisce l'avvio di una azione innovativa da parte della Regione Emilia-Romagna a sostegno della locazione finalizzata ad ampliare l'offerta degli alloggi in locazione a canoni calmierati.

Il target di riferimento è costituito dalla cosiddetta **'fascia intermedia'**, composta da quei nuclei familiari che non sono nelle condizioni di accedere a soluzione sul libero mercato (causa la rigidità e restrizione dell'offerta di abitazioni, di cui si è detto), ma che allo stesso tempo non possono accedere all'edilizia residenziale pubblica, non possedendone i necessari requisiti socio-economici.

Il programma ha un duplice obiettivo:

- Favorire ***l'immissione di nuovi alloggi*** sul mercato della locazione a canone calmierato, anche attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente non utilizzato
- Incentivare la ***formazione di soggetti in grado di gestire la locazione di tali alloggi***, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale

L'obiettivo di ampliamento del patrimonio è prioritariamente ricercato attraverso l'individuazione di patrimonio abitativo esistente, pubblico o privato, attualmente non utilizzato e potenzialmente disponibile per la messa a disposizione per politiche di affitto calmierato.

Il Comune si avvarrà di ***apposita Agenzia per la locazione*** - costituita presso ACER - per la gestione immobiliare e la gestione amministrativa delle locazioni.

I soggetti gestori/proprietari riceveranno complessivamente, per ogni alloggio effettivamente locato, agevolazioni tributarie (riduzione Imu) oltre a contributi per interventi manutentivi, garanzie e spese legali e di gestione del contratto (fino ad un massimo di 12.000 € per tutta la durata del contratto).

Gli affittuari, anche in relazione alle rispettive fasce di ISEE, pagheranno canoni ridotti rispetto al canone concordato, la riduzione avverrà attraverso specifici contributi regionali che, attraverso l'Agenzia, saranno riconosciuti al soggetto gestore.

In sintesi, il servizio di Agenzia Casa risponderà al bisogno dei nuclei che, pur svolgendo una regolare attività lavorativa, hanno difficoltà a reperire alloggi autonomamente sul mercato privato delle locazioni.

E' quindi necessario:

- **esplorare tutte le possibilità offerte dai dispositivi del Piano regionale al fine di rianimare questo segmento del mercato della locazione**
- **accompagnare con misure comunali quanto previsto nel piano regionale, anche in ragione della particolare modalità di trasferimento delle risorse regionali (quantificate in base all'effettivo impiego delle tranches di finanziamento precedenti).**

Housing di comunità

Per “housing di comunità” si intende un nuovo filone di interventi che puntano ad una radicale rivisitazione del concetto di domiciliarità promuovendo il concetto di “abitanza”, concetto che, a propria volta rimanda a quel “senso di appartenenza ad uno spazio più grande, che fa da contorno alla nostra abitazione e la riempie di significato”.

L’ “housing di comunità” è un complesso residenziale costruito per valorizzare le relazioni significative tra le persone e le famiglie che vi risiedono; all’interno del quale alcune “famiglie solidali” (senza alcuna contropartita economica) si assumono la responsabilità di supportare persone o famiglie fragili - prevalentemente inviate dal Comune - per le esigenze di inclusione sociale e comunitaria. Esse forniscono sostegno sotto il profilo organizzativo, educativo, psicologico/relazionale, agli abitanti che ne hanno esigenza, nel limite del ragionevole.

E’ importante sottolineare che i legami significativi (anche in termini di aiuto e mutuo aiuto), che si intendono promuovere, hanno lo scopo di facilitare processi di inclusione comunitaria. In questa accezione costituisce quindi una “base sicura” da cui partire per stabilire connessioni significative con l’ambiente sociale circostante; con ciò dando concretezza al concetto di “abitanza”.

Dal punto di vista architettonico è opportuno che la distribuzione degli spazi all’interno dell’edificio consenta la presenza di spazi comuni di dimensioni nettamente superiori alla proporzione canonica. In ogni caso debbono essere previsti anche spazi e servizi aperti e fruibili anche dalla comunità che già abita quella porzione di territorio.

Gli immobili, di proprietà pubblica o privata, saranno resi disponibili mediante convenzione diretta con il Comune.

Per le finalità sopra delineate è di fondamentale importanza che i Servizi tecnici comunali (urbanistica ed edilizia e lavori pubblici cooperino per: la individuazione di contesti urbani appropriati o immobili potenzialmente recuperabili mediante interventi di rigenerazione urbana, anche prevedendo eventuali modifiche degli strumenti urbanistici.

E’ quindi necessario: - progettare, anche attraverso percorsi partecipativi, interventi sperimentali di Housing di comunità che assumono come finalità principale la intensificazione dei legami sociali e delle relazioni significative - mettere particolare attenzione agli elementi di raccordo/integrazione con il contesto comunitario in cui si inseriscono.

Alloggi temporanei per categorie professionali

E' noto da molto tempo che la capacità di evolvere di un sistema economico-sociale è largamente condizionata dalla sua capacità attrattiva verso figure professionali qualificate indispensabili per il funzionamento dei segmenti più "critici" del sistema e limitate per numero distribuzione.

I fattori più rilevanti al riguardo sono: la disponibilità di abitazioni; i servizi di welfare del territorio; la vita culturale e sociale, la dotazione ambientale.

Sul versante delle opportunità abitative - in particolare per figure sanitarie, delle forze di sicurezza, per la istruzione di base e superiore e per gli addetti ai servizi turistici – la limitatezza di offerta sul mercato della locazione ha determinato una vera e propria emergenza con effetti imprevedibili sulla continuità e qualità di importanti presidi e servizi della vita sociale.

Risulta pertanto necessario:

- **prevedere modifiche agli strumenti urbanistici intese a rendere possibile la conversione di strutture turistico-ricettive tendenzialmente fuori mercato per usi abitativi temporanei**
- **agevolare gli investimenti, da parte di agenzie pubbliche o soggetti privati, in alloggi di edilizia sociale volti a soddisfare i bisogni abitativi sopra delineati anche mediante interventi di ristrutturazione e adattamento, con cambio di destinazione in deroga.**