

## AGENZIA PER L'AFFITTO: ESPERIENZE IN ALTRE CITTA'

### **FORLÌ - Società per l'affitto**

A Forlì è stata costituita una società per l'affitto in grado di assicurare servizi abitativi a lavoratori stranieri o provenienti da altre regioni d'Italia che svolgono la propria attività professionale nel forlivese.

Il progetto coinvolge soggetti pubblici e privati fra i quali nove comuni del comprensorio forlivese, le rappresentanze di cinque associazioni di categoria economiche (CNA, Confartigianato, Confindustria, Associazione piccole imprese e Associazione imprese edili), la Fondazione della Cassa dei Risparmi di Forlì e l'ACER.

Si tratta di una società consortile a prevalente capitale pubblico che ha scopo di fornire servizi abitativi a lavoratori con contratto di lavoro temporaneo e tempo indeterminato, offrendo posti letto oppure anche appartamenti per nuclei familiari.

La durata dell'affitto indicata nel progetto è temporanea (fino a 2 anni per lavoratori singoli, fino a 4 anni per nuclei familiari) ed è legata alla stipula del contratto di lavoro.

La società è senza scopo di lucro e acquisisce in locazione immobili, sia pubblici che privati, li concede ai lavoratori in "mobilità territoriale", sia come posti letto sia come alloggio per nucleo familiare, a seconda delle esigenze. Gestisce, inoltre, un Fondo di Garanzia alimentato da depositi cauzionali.

L'obiettivo di questo sistema di regole è di garantire il diritto di accesso alla casa a quei cittadini che lavorano nel territorio forlivese e non hanno difficoltà economiche in quanti percepiscono stipendi regolari.

### **CESENA - Società per l'affitto onlus**

La *Società per l'affitto* è una società a responsabilità limitata e si è costituita a Cesena nel 1993 al fine di promuovere l'agevolazione dei contratti di locazione a giovani coppie e a chi, pur in possesso di lavoro stabile, non fosse in grado di fornire le referenze e le garanzie necessarie a reperire sul mercato appartamenti in affitto. La Società si è trasformata in Onlus nel dicembre 2000.

**Sono soggetti promotori:** il Comune di Cesena, la Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena, la Diocesi di Cesena-Sarsina, la Caritas di Cesena l'Associazione delle Imprese Edili della Provincia di Forlì-Cesena, l'Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari.

**Le fonti di finanziamento** derivano da rapporti con le agenzie e con le banche locali. La Società ha rapporti con la Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena e la Diocesi di Cesena-Sarsina. La banca ha versato parte del capitale sociale ed interviene a sostegno della Società nel caso di morosità (sostegno significa "elasticità e disponibilità" nel far credito alla Società). La Società ritiene necessario al più presto un appoggio economico ed un coinvolgimento diretto da parte delle aziende che assumono gli stranieri a lavorare, "è necessario che comprendano che è a loro vantaggio facilitare l'accesso alla casa".

**Tipologia dei servizi offerti:** la Società si pone come conduttore dell'immobile rispetto al proprietario (contratto di locazione) e come concedente dell'appartamento rispetto al subconduttore/affittuario (contratto di sublocazione). Tutti gli oneri contrattuali sono a carico della Società. I contratti di locazione e di sublocazione hanno durata di 4 anni, tacitamente rinnovabili per altri 4, qualora non venga notificata la disdetta da una delle due parti. Nei secondi 4 anni il proprietario può chiedere la restituzione dell'alloggio (con preavviso di 6 mesi) in qualsiasi momento. La società provvede a offrire all'inquilino, entro 30 giorni, un altro alloggio. La Società gestisce circa 90 appartamenti, definiti "alloggi marginali", ovvero alloggi modesti che famiglie italiane non vogliono. La Società non fa lavori di ristrutturazione.

**Modalità di accesso ai servizi:** la Società accetta solamente nuclei familiari perché ritiene più semplice la loro integrazione sul territorio rispetto a quella dei singoli. La condizione per accedere ai servizi è che almeno un componente della famiglia abbia regolare contratto di lavoro.

### **VICENZA - L'Agenzia sociale per la casa**

Nata nel 2001, l'**Agenzia Sociale per la Casa** è un progetto promosso dalla Caritas diocesana attraverso il suo braccio operativo Diakonia Onlus, in collaborazione con una pluralità di attori sociali del territorio, e da quest'anno gode del contributo della Camera di Commercio di Vicenza.

Il progetto ha visto la collaborazione di: SAMARCANDA COOPERATIVA SOCIALE, ATLANTE COOPERATIVA, ASSOCIAZIONE ARTIGIANI, ASSOCIAZIONE INDUSTRIALI, APINDUSTRIA, CNA, ASS. L'ISOLA CHE NON C'E' (Cgil-Cisl-Uil), CENTRO ABRAMO - PARROCCHIA OGNISSANTI, COMUNE DI CHIAMPO, COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

Il progetto ha visto l'approvazione di: COMUNE DI VICENZA, CONFERENZA DEI SINDACI ULSS 4, CONSIGLIO TERRITORIALE PER L'IMMIGRAZIONE.

Il progetto è inserito nel PIANO DI ZONA ULSS DI VICENZA.

L'obiettivo è realizzare un servizio di accompagnamento sociale in favore delle famiglie di lavoratori, immigrati ma anche cittadini italiani, che miri all'autonomia alloggiativa, tramite l'affitto, ma soprattutto tramite l'acquisto di casa. In loro favore viene creato un vero e proprio percorso di sostegno che ha l'obiettivo di renderli protagonisti della ricerca di soluzioni alloggiative attraverso momenti di orientamento, sia collettivi che personalizzati, l'individuazione delle necessità e delle risorse, la pianificazione e appuntamenti di formazione. Nei tre anni e mezzo di attività ha contato 1156 utenti.

Tale sforzo comporta un significativo lavoro di rete, con collaborazioni con tutti i soggetti che entrano in gioco nell'acquisto o affitto di un'abitazione, sia a livello individuale (studi tecnici e operatori del credito), che organismi di rappresentanza (Federazione Agenti Immobiliari, sindacati inquilini, altre categorie d'impresa). Forte anche il coinvolgimento delle istituzioni, in particolare con gli assessorati ai servizi sociali di numerosi comuni, con l'inserimento, fra l'altro nei Piani di Zona

delle Ulss 4 Alto Vicentino e 6 Vicenza. Importante, infine, la collaborazione con l'Ater.

### **Chi si rivolge all'agenzia sociale per la casa?**

Lavoratori, immigrati, famiglie, giovani coppie, persone che vivono difficoltà abitative e che intendono risolvere il problema della casa soprattutto mediante l'acquisto.

### **Cosa si trova all'agenzia sociale per la casa?**

L'Agenzia Sociale per la Casa offre un servizio di:

- sportelli per l'informazione e l'accompagnamento individuale
- suggerimenti su come cercare casa
- informazioni specifiche sull'acquisto della casa
- calcolo delle proprie capacità economiche di acquisto
- calcolo delle spese complessive da sostenere per l'acquisto
- segnalazioni di alloggi in vendita di valore modesto
- stima del valore dell'alloggio
- valutazioni sul mutuo
- incontri di formazione
- interventi di mediazione culturale

### **MODENA - Agenzia per la Casa per famiglie e anziani in condizioni di disagio**

L'amministrazione comunale modenese ha siglato un protocollo d'intesa con le associazioni della proprietà edilizia (APE, ASPPI e UPPI), le confederazioni sindacali (CGIL, CISL e UIL), le organizzazioni sindacali degli inquilini (SICET, SUNIA e UNIAT) e dei pensionati (CGIL - SPI, CISL - FNP, UIL - UILP).

Alcune settimane fa il Consiglio comunale ha votato il regolamento sul funzionamento dell'agenzia e i criteri di assegnazione degli alloggi. L'Agenzia per la casa servirà da tramite tra l'offerta e la domanda di alloggi: la partecipazione del Comune di Modena servirà a fornire ai proprietari quelle garanzie che gli inquilini non sarebbero in grado di dare autonomamente, con un fondo di garanzia inizialmente fissato in 50.000 euro.

"Sarà il Comune di Modena", spiega l'assessore alle Politiche abitative Francesca Maletti "a stipulare direttamente con i proprietari contratti a canone agevolato. Grazie a una clausola di sub-affitto, gli appartamenti saranno poi messi a disposizione, a canone concordato, a famiglie di lavoratori dipendenti o anziani per i quali l'affitto rappresenti oltre il 30% del reddito.

Il Comune garantisce ai proprietari privati il pagamento del canone e il rilascio dell'appartamento in buone condizioni alla scadenza del contratto. Nei confronti degli inquilini", continua l'assessore "l'impegno dell'Agenzia è dare in uso gli alloggi a canone agevolato e assisterli nella ricerca di un nuovo appartamento qualora non fosse possibile rinnovare i contratti in scadenza".

Per i proprietari sono anche previste agevolazioni fiscali quali l'azzeramento dell'Ici, la riduzione del 30% del reddito derivante dall'affitto ai fini Irpef e Irpeg e la riduzione dell'imposta di registro calcolata sul 70% del canone annuo di locazione.

"Garanzie e agevolazioni fiscali saranno un valido incentivo perché i proprietari di

alloggi sfitti li rimettano sul mercato", conclude l'assessore Maletti, "mentre la presenza di un maggior numero di appartamenti disponibili a canone agevolato favorirà il generale contenimento degli affitti". Tra i requisiti per gli inquilini ci sono la residenza o l'attività lavorativa nel Comune di Modena e il regolare permesso di soggiorno per i cittadini stranieri. Non potrà accedere ai servizi dell'agenzia chi è proprietario di alloggi nel territorio provinciale.

La priorità nell'assegnazione andrà alle famiglie con sfratto esecutivo, con figli minori, con tutti i componenti anziani oltre i 65 anni, con componenti disabili o invalidi e alle famiglie di nuova formazione. La sperimentazione dell'Agenzia per la casa e la sua efficacia nel ridurre il numero degli alloggi sfitti, aumentare il numero di quelli a canone concordato e conseguire la gestione di alloggi destinati all'affitto nelle aree Peep sarà verificata dopo un anno con i firmatari dell'accordo.

### **COMUNE di ALPIGNANO - Progetto Locagev**

Cos'è il Progetto "LocAgev" ? E' un'idea dell'Assessorato alle Politiche Abitative di un Comune piemontese, Alpignano.

L'iniziativa consiste nel far partecipare la proprietà privata degli alloggi alla sottoscrizione di contratti di locazione di natura agevolata, da cui deriva "Loc-azione Agev-olata". A questa tipologia contrattuale hanno partecipato le Associazioni della proprietà e quelle degli inquilini. Infatti nel mese di luglio 2004 le suddette associazioni hanno sottoscritto il contratto tipo, hanno individuato le zone per il territorio del Comune di Alpignano ed hanno stabilito il costo in euro al metro quadro utile.

L'Amministrazione Comunale per incrementare l'uso del contratto concordato dalle Associazioni dei proprietari e degli inquilini, ha agito anche sulla leva fiscale comunale, riducendo l'ICI all'1 per mille, agevolazione che si aggiunge a quella prevista dalla legge 431/98 dell'abbattimento dell'IRPEF del 45% e della registrazione del contratto ridotto del 30%, per cui viene chiamato anche contratto agevolato in quanto vi sono le suddette agevolazioni fiscali. Per favorire e facilitare l'incontro della domanda di alloggi in affitto con l'offerta, il Comune ha istituito un'agenzia con la collaborazione di alcuni operatori immobiliari che operano sul territorio del Comune di Alpignano.

Questa agenzia svolge la propria attività a partire dal 9 gennaio 2006, con apertura tre giorni alla settimana. Queste attività di consulenza sono gratuite.

### **COMUNE DI RIMINI - Agenzia per la Locazione**

L'Agenzia per la Locazione riminese è stata collocata tra le quattro "buone pratiche" del Rapporto Censis sulle politiche abitative italiane in favore degli immigrati.

Il Rapporto Censis ha indicato nel Rapporto, quali buone pratiche, il Programma di recupero urbano del quartiere Stadera di Milano, il progetto di autocostruzione "Un tetto per tutti" in Umbria, l'attività della cooperativa veneta Nuovo Villaggio e l'Agenzia per la Locazione di Acer Rimini. Quest'ultima viene presentata come *"interessante esempio di servizio pubblico efficiente, che risponde alla domanda*

*abitativa con strumenti innovativi, lavora sulla creazione di reti territoriali e apre la propria attività alle nuove forme di disagio abitativo".*

L'Agenzia per la Locazione è attiva dal 2002 e trova gli alloggi sul mercato privato e li affitta ai destinatari, facendo da intermediario e garantendo nei confronti dei proprietari il pagamento dei canoni e il rispetto degli accordi contrattuali. L'attività dell'Agenzia è svolta in nome e per conto dei Comuni e degli enti riminesi convenzionati. Attualmente sono tre le convenzioni attive: per famiglie in stato di disagio abitativo, in convenzione con i Comuni; per i lavoratori immigrati italiani e stranieri, in convenzione con Provincia e Associazioni di categoria; per gli studenti universitari fuori sede, in convenzione con Comune di Rimini e Università di Bologna - Polo Riminese.

In questi tre anni l'Agenzia ha reperito, e sublocato 153 alloggi in cui vivono 475 persone. Di questi alloggi 77 sono stati sublocati ad immigrati, di cui 32 a lavoratori stranieri, mentre sono 10 gli alloggi sublocati a studenti universitari, per un totale di 40 studenti, fra cui 10 stranieri. Complessivamente tra gli inquilini stranieri sono rappresentate oltre venti nazionalità. Tuttavia la grande maggioranza proviene, nell'ordine, da Senegal, Albania, Tunisia, Marocco e Kosovo.

L'operato dell'Agenzia mira anche a calmierare i prezzi delle locazioni cercando di favorire l'applicazione del canone concertato. In questi primi anni l'Agenzia è riuscita a contenere i canoni di circa il 15% rispetto a quelli di mercato. Tra i punti di forza dell'esperienza ci sono, inoltre, la creazione di una solida rete di collaborazione tra i principali attori locali pubblici e privati, la capacità di sviluppare una consistente flessibilità d'intervento e l'avvio di nuove forme di sperimentazione.

Nella prospettiva di una più ampia collaborazione tra pubblico e privato l'Acer ha recentemente sottoposto all'attenzione delle organizzazioni sindacali e delle associazioni di categoria la proposta di costituire un fondo rischi a copertura della morosità, per la gestione della convenzione per i lavoratori immigrati.

### **TOLMEZZO - Agenzia sociale immobiliare**

Ogni venerdì dalle 9 alle 13 è aperto nella sede comunale di Piazzale Vittorio Veneto 14/a a Tolmezzo, lo sportello dei servizi per la ricerca di casa gestito dall'associazione "Vicini di Casa" - Agenzia sociale immobiliare. L'attivazione dello sportello è stata resa possibile grazie ai finanziamenti della Regione-Servizio Autonomo per l'Immigrazione e dell'Ambito socio assistenziale della Carnia. L'associazione "Vicini di Casa" gestisce i servizi su incarico dell'Azienda socio sanitaria 3 Alto Friuli, che a sua volta agisce su delega del Comune di Tolmezzo in qualità di capofila dei comuni della Carnia. Si tratta principalmente di un servizio per la ricerca di casa rivolto ai cittadini immigrati con permesso di soggiorno e contratto di lavoro regolari. L'intento principale è quello di dare supporto all'immigrato nella ricerca di una sistemazione alloggiativa adatta alle sue esigenze, accompagnandolo durante il suo percorso di integrazione sociale.

Il lavoratore straniero che si rivolge allo sportello verrà quindi aiutato, seguito e consigliato con consulenze, traduzioni, assistenza burocratica e legale, in tutte le fasi che vanno dalla ricerca dell'alloggio alla stipula del contratto, ma sono previsti anche

interventi di carattere diverso, ad esempio quelli di mediazione con i proprietari e con il vicinato. Il servizio si propone anche di stimolare la locazione degli immobili indirizzando l'offerta, fornendo informazione e orientamento alla locazione e all'acquisto ed offrendo supporto economico al conduttore relativamente al versamento della cauzione.

### **COMUNE di LECCO - Agenzia Lecchese per la locazione**

L'Agenzia lecchese per la locazione, Associazione senza scopo di lucro costituita in data 23 dicembre 2003, di cui sono soci fondatori il Comune di Lecco, la Provincia di Lecco, l'ALER di Lecco, l'Associazione Network Occupazione Lecco, in osservanza alle disposizioni della Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. VII/7061 del 23.11.2002, gestisce il servizio di accoglienza nella struttura Ferrhotel adibita alla locazione abitativa per lavoratori, italiani e stranieri, con contratto di lavoro a tempo determinato.