



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DALLA GIUNTA COMUNALE
NELLA SEDUTA DEL 06/02/2014

Presiede: Il Sindaco Doria Marco
Assiste: Il Segretario Generale Mileti Pietro Paolo

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Doria Marco	Sindaco	P
2	Bernini Stefano	ViceSindaco	P
3	Boero Pino	Assessore	P
4	Crivello Giovanni Antonio	Assessore	P
5	Dagnino Anna Maria	Assessore	P
6	Fiorini Elena	Assessore	P
7	Fracassi Emanuela	Assessore	P
8	Garotta Valeria	Assessore	A
9	Lanzone Isabella	Assessore	P
10	Miceli Francesco	Assessore	P
11	Oddone Francesco	Assessore	A
12	Sibilla Carla	Assessore	P

DGC-2014-17 APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AGGIORNAMENTO
DELL'AGENZIA SOCIALE PER LA CASA DEL COMUNE
DI GENOVA

Su proposta dell'Assessore alle Politiche Sociosanitarie e della casa Emanuela Fracassi;

Premesso:

- che la legge regionale 20 febbraio 2007 n.7, all'art. 16, ha previsto l'attivazione di soggetti pubblici, denominati Agenzie Sociali per la Casa, per svolgere un servizio di intermediazione finalizzato ad agevolare l'accesso alle locazioni abitative da parte di cittadini italiani e cittadini stranieri immigrati, attraverso la stipula di contratti di locazione a canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998;
- che la Regione Liguria, con propria deliberazione di Giunta del 27 marzo 2009, n.333 ha predisposto le linee di indirizzo delle Agenzie sociali per la casa, stabilendo che l'iniziativa per la costituzione delle Agenzie debba essere assunta dai Comuni Capofila degli ambiti territoriali individuati dallo stesso provvedimento regionale;
- che il Comune di Genova, valutando favorevolmente l'opportunità rappresentata dall'Agenzia Sociale per la Casa, quale strumento per ridurre le criticità evidenziate sul mercato degli affitti, ha stabilito di realizzare detto servizio con delibera di Giunta Comunale n. 241 del 30.07.2009;
- che il progetto di costituzione dell'Agenzia Sociale per la Casa ha previsto l'avvio di una fase sperimentale triennale (2010-2012), gestita a mezzo di un apposito ufficio ed è stato approvato dalla Regione Liguria con propria deliberazione di Giunta n.2027 del 03/12/2009;

Rilevato:

- che la Regione Liguria con propria deliberazione di Giunta n.1607 del 21/12/2012, ha inteso integrare e potenziare l'attività delle Agenzie Sociali per la casa relativa agli ambiti territoriali di Savona (ambito 3) Genova (ambito 4) e La Spezia (ambito 6):
- che la stessa Regione Liguria, pur confermando che i servizi offerti dalle Agenzie riguardano sostanzialmente l'intermediazione per agevolare l'accesso alle locazioni abitative sul mercato privato, considera altresì la possibilità che le Agenzie possano svolgere altre attività – rispetto alla sola intermediazione sui contratti di locazione – volte comunque a favorire la mobilità nel settore della locazione e più in generale ad aumentare la risposta al problema dell'emergenza abitativa;

Ritenuto che queste diverse funzioni di “mediazione alloggiativa” comportino l'esigenza di ottimizzazione delle risorse anche attraverso la ridefinizione funzionale del progetto dell'Agenzia Sociale per la Casa;

Considerato che una delle principali attività strategiche che si è posta l'Amministrazione Comunale è quella di contrastare l'emergenza abitativa anche incidendo sul fronte dell'offerta abitativa privata, tenendo conto delle esigenze della proprietà e ponendo in essere azioni tali da rendere più favorevoli una più elevata movimentazione dell'offerta abitativa, nonché iniziative che devono fortemente integrarsi con l'azione di soggetti soprattutto del “terzo settore” già operanti sul territorio e capaci di mobilitare energie valorizzabili in un'azione coordinata che sappia coniugare efficienza economica e finalità solidaristiche;

Ritenuto, infine, di approvare il “Progetto di aggiornamento dell’Agenzia Sociale per la Casa” allegato al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale secondo le linee guida di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 1607 del 21/12/2012;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta, previa regolare votazione, all’unanimità
DELIBERA

- 1) di approvare pertanto, come parte innovativa, le ulteriori attività attribuite all’Agenzia Sociale per la Casa indicate nel paragrafo denominato, nell’allegato progetto, “Azioni di sostegno alla locazione” e consistenti in:

L’Agenzia per sostenere la stipula del contratto, può aiutare l’inquilino con alcuni strumenti, utilizzando i fondi messi a disposizione dalla Regione per il funzionamento dell’Agenzia stessa o attraverso altri fondi provenienti da fondazioni o altro. In particolare:

- sostegno per il pagamento della provvigione per le Agenzie immobiliari anche sulla base di appositi accordi predefiniti;
- sostegno per il versamento del deposito cauzionale;
- sostegno per affrontare le spese di allestimento dell’alloggio: trasloco e recupero mobili, allacci utenze, ecc.
- possibilità di risanare parte della morosità incolpevole per evitare lo sfratto e di cercare soluzioni più favorevoli di rimodulazione del canone;

Questi servizi possono essere svolti anche tramite accordi operativi con enti del terzo settore o altri, i quali svolgano attività di sostegno alle azioni dell’Agenzia Sociale per la Casa.

I partners dell’Agenzia possono erogare direttamente alcuni dei servizi elencati o erogare il sostegno economico anche nella forma dell’anticipazione finanziaria a tasso zero, es. prestito d’onore o microcredito. Queste agevolazioni possono essere concesse anche con il supporto operativo di enti del terzo settore o altri, che su mandato dell’Agenzia per la Casa possano erogare il sostegno anche nella forma dell’anticipazione finanziaria a tasso zero, es. prestito d’onore o microcredito;

- 2) di dare mandato alla Direzione Politiche Attive della Casa per quanto di competenza;
- 3) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile;

- 4) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali.

Attesa l'urgenza di provvedere la Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità dichiara immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il Sindaco
Marco Doria

Il Segretario Generale
Pietro Paolo Mileti



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 179 0 0	Proposta di Deliberazione N. 2014-DL-19 DEL 03/02/2014
-------------------------	--

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AGGIORNAMENTO DELL'AGENZIA SOCIALE PER LA CASA DEL COMUNE DI GENOVA
--

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE
Progetto aggiornamento agenzia casa

Il Dirigente
Dott.ssa Paola Vinelli

Comune di Genova

Direzione Politiche Attive della Casa

**Progetto di aggiornamento
AGENZIA SOCIALE
PER LA CASA**

Genova, gennaio 2014

Introduzione

L'Amministrazione comunale proseguendo la politica di intervento volto ad arginare le problematiche attinenti l'emergenza abitativa, ha da tempo riscontrato la necessità di aumentare il numero di contratti di locazione a canone contenuto. Conseguentemente ritiene utile sostenere l'incentivazione e diffusione dei contratti concordati, anche come stimolo per l'immissione sul mercato immobiliare di almeno parte delle migliaia di alloggi sfitti nel Comune di Genova.

Infatti, a fronte della forte domanda di alloggi in locazione, espressa da nuclei familiari appartenenti alle aree sociali del disagio "grave" o "diffuso" e della "difficoltà", la dimensione dell'offerta di alloggi adeguati nel territorio del Comune di Genova risulta quantitativamente insufficiente.

Per quanto riguarda il patrimonio di ERP ci si trova di fronte ad una sostanziale rigidità dell'offerta, dovuta ad una diminuzione degli investimenti destinati ad alloggi ERP di nuova costruzione. Considerando anche la lunga durata della permanenza dello stesso nucleo familiare in un alloggio ERP (in media pari a 17 anni) questo strumento risulta attualmente poco efficace per il soddisfacimento della domanda abitativa espressa dalle fasce economicamente e socialmente più deboli della popolazione.

Uno degli obiettivi principali delle politiche abitative, oltre all'investimento pubblico indirizzato alla realizzazione o al recupero di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, è quindi rappresentato dallo sviluppo di ogni altra iniziativa volta all'incremento del numero di alloggi da immettere sul mercato privato della locazione con canoni concordati.

Innanzitutto la composizione reddituale delle famiglie in affitto nel comparto pubblico non differisce, se non marginalmente, dalla composizione reddituale delle famiglie del comparto dell'affitto privato, con la conseguenza di una decisa riduzione dell'efficacia sociale dell'ERP.

Si aggiunga che i requisiti economici di accesso agli alloggi di ERP previsti dalla normativa regionale vigente fanno riferimento ad un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare pari attualmente ad € 15.981,04 (bando di concorso per l'assegnazione di alloggi di ERP per l'anno 2012). Considerando che la fascia più vicina a tale ISEE entra in graduatoria, ma non riesce ad ottenere l'assegnazione per la carenza di alloggi, chi lo supera, pur rientrando nelle fasce sociali disagiate o della difficoltà, deve necessariamente rivolgersi al mercato

privato della locazione. Per questa parte di popolazione, peraltro, da un paio d'anni, non rimane aperta neppure la possibilità di accedere al Fondo Sostegno degli Affitti, per mancanza dei fondi abitualmente erogati dalla Regione.

Le motivazioni che inducono la proprietà immobiliare a non immettere sul mercato alloggi in locazione sono molteplici e possono variare in rapporto alla piccola proprietà o ai grandi patrimoni pubblici o privati.

I piccoli proprietari, per i quali l'immobile costituisce un'importante opportunità di investimento alla quale destinare gran parte dei propri risparmi, vengono disincentivati nel caso in cui cresca il rischio di abbattimento della redditività del loro patrimonio immobiliare. A titolo di esempio: la morosità del conduttore, il deterioramento dell'alloggio per cause imputabili al conduttore, il mancato rientro nella detenzione dell'alloggio, in tempi utili rispetto ad una pianificazione di vendita o di destinazione dello stesso alle necessità familiari. A ciò si può aggiungere un diffuso timore, indotto dalle eventuali difficoltà nella gestione del rapporto di locazione, anche oltre gli aspetti contrattuali.

Altre sono le motivazioni delle grandi proprietà immobiliari (in special modo gli Istituti di Credito e Assicurativi) relativamente all'irrigidimento dell'offerta di alloggi. Le più complesse strategie di investimento di chi gestisce grandi patrimoni comportano valutazioni riguardanti aspetti manutentivi o di trasformazione degli immobili oppure di cessione della proprietà, nell'ottica della massimizzazione del rendimento del capitale investito, dovendosi confrontare, oltre che con le prospettive dei mercati immobiliari e finanziari, anche con i condizionamenti e le conformazioni dettate dalle discipline urbanistiche, edilizie e fiscali.

Un altro grande obiettivo delle politiche abitative potrebbe essere rappresentato da una incisiva operazione di marketing nei confronti delle grandi proprietà immobiliari detenute dalle Opere Pie, Istituzioni Cattoliche, Fondazioni ecc.; con le quali si potrebbe instaurare una collaborazione, considerando che tali strutture operano già senza fini di lucro e si rivolgono a fasce marginali della popolazione

Le politiche abitative locali, ove vogliano perseguire l'obiettivo di incidere sul fronte dell'offerta abitativa privata, devono tenere conto delle esigenze della proprietà e porre in essere azioni tali da rendere più favorevole una più elevata movimentazione dell'offerta abitativa.

Rilevanti in questa direzione saranno pure gli investimenti che si renderanno possibili nel sistema del social housing, nell'ambito delle più recenti politiche della casa sia regionali che nazionali, come ad esempio i bandi per il recupero di aree urbane.

L'Agenzia Sociale per la casa di Genova è stata avviata sperimentalmente a seguito della D.G.R. n.333 del 27/03/2009, che ha approvato le linee di indirizzo di cui sopra e formulato il bando per l'assegnazione delle risorse finanziarie.

Dopo una prima fase di studio l'Agenzia ha aperto al pubblico nel giugno 2010 con un ufficio comunale presso l'edificio – Matitone, in via di Francia 1.

Per presentare il nuovo servizio offerto alla cittadinanza è stata effettuata una campagna pubblicitaria ad ottobre 2010, tramite affissione di manifesti pubblicitari e inserzioni sui giornali. Successivamente è stata attivata un'ulteriore attività di promozione, più incisiva rispetto alla prima, nel marzo 2012, con 20 passaggi di 30" sulle emittenti radiofoniche Radio Babboleo e Radio 19; 15 Totem Quadrifacciali (espositori) completi di tasche per contenere i fustellati (n.10.000) con le informazioni essenziali dell'Agenzia posizionati nei plessi di maggior affluenza di cittadini (Municipi, Matitone, Tursi, Anagrafe di corso Torino, Biblioteca Berio, Palazzo Ducale); 4 inserzioni sul giornale "Metro"; 1 inserzione su Secolo XIX; affissione di: 50 poster 6x3, n.400 manifesti 100x140, n.800 manifesti 70x100; e 50 manifesti CEMUSA.

A seguito di tale attività promozionale sono cresciuti i contatti con i potenziali "clienti" (proprietari e inquilini), dell'Agenzia e di conseguenza sono cresciute le domande presentate. A fine dicembre 2013 sono state presentate:

- n. 270 domande di aspiranti inquilini;
- n. 97 domande di proprietari.

Questi dati numerici rilevano un discreto interesse a questo nuovo servizio, anche se, le difficoltà attuali del mercato immobiliare, che si inserisce ovviamente in uno scenario di crisi più generale del Paese, non hanno permesso ancora di arrivare ad un numero di contratti stipulati particolarmente significativo (a fine dicembre n. 28 contratti stipulati e regolarmente registrati, attraverso la mediazione dell'Agenzia).

L'avvio sperimentale dell'Agenzia ha consentito di verificare l'opportunità di alcune variabili nell'attuazione delle misure indicate dalle linee di indirizzo della Regione.

La promozione dell'offerta, il quadro delle garanzie proposte al proprietario locatore, le procedure di acquisizione della disponibilità degli alloggi dai proprietari richiedono anche una credibilità e affidabilità riconosciute, ma che devono essere costruite nel tempo.

Il Comune di Genova ritiene, inoltre, che il rapporto con gli altri Comuni dell'Ambito nella costruzione dell'Agenzia possa avvenire in un processo che tenga conto delle differenti esigenze, problematiche e risorse territoriali e consenta il coinvolgimento degli uffici nel raggiungimento delle finalità e degli obiettivi. Questo processo sarà successivamente ampliato al confronto e alla partecipazione di quei soggetti pubblici e privati (ARTE, associazioni di proprietari e inquilini, il Terzo Settore che opera nel campo dell'integrazione sociale, ecc.) che sono potenziali partner e interlocutori.

ATTIVITA' DELL'AGENZIA

L'Agenzia Sociale per la Casa si pone come soggetto di informazione, orientamento ed assistenza per facilitare l'accesso alla casa, per far conoscere diritti e possibilità esistenti. Inoltre si pone come soggetto di progettazione per la realizzazione di nuovi strumenti e risorse.

Per realizzare tali finalità è necessario che lavori in rete con altri soggetti quali: Uffici delle Politiche della casa, settore immobiliare privato, Associazioni Inquilini e proprietari, Servizi Sociali, Arte, Terzo Settore, ecc.

ATTIVITA' DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

La principale attività è quella dell'intermediazione alloggiativa, per favorire la stipula di contratti di locazione per alloggi privati a canone concordato o moderato per persone che non sono in grado di accedere al mercato libero. La funzione è quindi riparativa rispetto a situazioni di disagio abitativo e preventiva rispetto a situazioni di emergenza abitativa, spesso causate da sfratti per morosità dovuti ad affitti insostenibili.

Rispetto a questa funzione principale, l'attività dell'Agenzia durante la fase sperimentale si è parzialmente modificata rispetto al disegno originario. Infatti il lavoro di verifica e di ridefinizione condotto dalle tre Agenzie Regionali (Genova, Savona, La Spezia) con gli uffici Regionali preposti, ha portato la Regione ad emanare la Del.Reg. 985 del 5/8/2011, con la quale sono state definite alcune modifiche alle precedenti Delibere 333/2009 e 1754 /2009. Le modifiche hanno avuto lo

scopo di individuare con maggiore elasticità i requisiti di ammissibilità dei potenziali conduttori e di determinazione del canone sostenibile.

L'operatività delle Agenzie ha così confermato la possibilità di incontro tra domanda e offerta di alloggi a canone concordato, ma ha evidenziato ancora un sistema "ingessato" che impedisce la stipula di molti contratti a causa dei seguenti fattori:

- il permanere del riferimento all'ISEE fsa come requisito di reddito per l'aspirante inquilino e per la determinazione del canone sostenibile;
- le numerose fasce per determinare il rapporto tra il canone e il reddito familiare, sempre con riferimento al fsa.

L'aumento del fenomeno dell' emergenza abitativa legata soprattutto agli sfratti , la difficoltà per l'Agenzia di divenire reale strumento di modifica del mercato immobiliare, hanno evidenziato l'esigenza di attualizzare e semplificare ulteriormente il sistema. Pertanto, sulla base delle osservazioni e del lavoro di concertazione con le Agenzie, la Regione ha emanato nuove Linee di indirizzo , con la Del.G.R. 1607 /2012. In queste linee vengono in particolare eliminate le rigidità del sistema precedente sopra evidenziate: il riferimento all'ISEEfsa e le fasce di rapporto tra canone e reddito.

In questo modo viene dato spazio alla funzione di intermediazione dell'Agenzia, che ha il compito di analizzare maggiormente la situazione dell'aspirante inquilino, di valutare la solvibilità e di contrattare il possibile canone.

Il presente Progetto intende pertanto ridefinire le attività dell'Agenzia Sociale per la Casa del Comune di Genova, in base all'esperienza ed alle ultime Linee di Indirizzo Regionali.

Azioni dell'Agenzia per promuovere l'offerta.

L'attività prevede contatti diretti con le Associazioni della piccola proprietà immobiliare e con le Agenzie Immobiliari, anche inviando agli associati materiale informativo riguardante le attività dell'Agenzia e organizzando incontri pubblici presso le sedi delle associazioni o dei Municipi.

L'Agenzia inoltre cerca e crea contatti con le grandi proprietà immobiliari, sia pubbliche che private. Si attiva per informare le associazioni dei costruttori circa i servizi svolti dall'Agenzia per le locazioni derivanti da nuovi interventi di housing sociale.

Per l'attività di sensibilizzazione e di informazione, l'Agenzia partecipa a convegni e manifestazioni riguardanti le nuove tematiche dell'housing sociale ed effettua interventi di pubblicità sul sito del Comune ed altre forme di pubblicità periodiche.

Reperimento alloggi a seguito interventi di ristrutturazione.

Il Comune di Genova ha predisposto una variante al vigente PUC per il Settore abitativo, al fine di conformarsi alla disciplina prevista dall'art. 26 della Legge Regionale n° 38/2007.

In tale variante si prevede l'inserimento di apposita disciplina che riservi ad E.R.S. una quota di superficie degli immobili oggetto di ristrutturazione o nuova costruzione.

I proprietari di immobili saranno tenuti, per il perfezionamento delle procedure edilizie, ad assumere l'obbligo convenzionale di affidare gli alloggi di E.R.S., costituenti standard aggiuntivo, alla Agenzia Sociale per la Casa.

In questo modo si creerà un'ulteriore dotazione di alloggi da immettere nel circuito dell'intermediazione dell'Agenzia, monitorando, inoltre, l'adempimento degli obblighi convenzionali per i proprietari.

L' Agenzia potrà disporre quindi di un *data base* esclusivo, per il monitoraggio e l'aggiornamento della domanda e dell'offerta di alloggi derivanti da tali interventi.

Azione diretta dell'Agenzia per la stipula dei contratti.

I proprietari che si rivolgono direttamente all'Agenzia procedono alla sottoscrizione del contratto di locazione direttamente con i potenziali conduttori proposti dall'Agenzia, scegliendoli in una rosa di candidati. L'Agenzia provvede a verificare la conformità del contratto stipulato con il modello predisposto, con particolare riguardo all'ammontare del canone, il tutto per garantire i requisiti per l'accesso al Fondo di Garanzia regionale.

Azione diretta per il tramite delle Agenzie di intermediazione immobiliare.

Nelle linee di indirizzo dell'Agenzia è stata prevista la possibilità di avvalersi della rete delle Agenzie immobiliari, previo accordo o convenzione con le associazioni imprenditoriali di categoria maggiormente rappresentative, al fine di sottoporre ai proprietari immobiliari intenzionati alla stipula di un contratto di affitto a canone concordato, un inquilino con i requisiti di solvibilità del canone previsti dalle linee di indirizzo

A tale proposito sono stati effettuati incontri con i responsabili di FIAIP e FIMAA e con singole agenzie dei quartieri con valori immobiliari compatibili con gli obiettivi dell'Agenzia. Negli incontri è stato evidenziato che l'Agenzia Sociale per la casa non opera in concorrenza con le agenzie immobiliari private, ma al contrario può funzionare in sinergia con quest'ultime, offrendo la possibilità di avvalersi dei servizi dell'Agenzia Sociale per la casa, soprattutto per quanto concerne il funzionamento fondo per la morosità.

Finora la collaborazione si è poco concretizzata, ma è auspicabile che con le modifiche dei requisiti previste dalle nuove Linee di Indirizzo Regionali il lavoro della Agenzia Sociale per la Casa possa meglio coordinarsi con le modalità di intervento delle Agenzie immobiliari. Per esempio, per valutare la sostenibilità del canone le agenzie immobiliari spesso utilizzano il criterio della percentuale massima del 30% come rapporto tra canone e reddito, come previsto dalle nuove disposizioni della Regione.

Strumenti per promuovere l'offerta.

Si tratta di incentivare la proprietà immobiliare, nei suoi diversi segmenti (piccola proprietà, grande proprietà) con strumenti innovativi rispetto ai già sperimentati incentivi fiscali alla locazione a canone concordato.

Lo strumento principale è l'accreditamento dei contratti stipulati al Fondo regionale di Garanzia per la morosità, gestito dalla Filse. La Regione Liguria, infatti, al fine di incentivare il ricorso alla locazione a canone moderato e concordato, ha istituito un Fondo finalizzato alla concessione di garanzie fidejussorie per il pagamento della eventuale morosità dell'inquilino, fino ad un massimo di 12 mensilità.

Oltre alle risorse messe a disposizione dalla Regione Liguria per l'attivazione del servizio dell'Agenzia sociale per la casa e per la copertura dell'indicato Fondo di garanzia, la Compagnia di San Paolo ha deliberato un contributo di € 100.000,00 a favore del Comune di Genova, nell'ambito dell'azione "Strumenti dell'Agenzia sociale della Casa", per attivare uno specifico fondo di garanzia a favore dell'inquilino, per la morosità incolpevole;

La liquidazione della garanzia verrà effettuata a favore del conduttore "beneficiario", e per esso al locatore in conto pagamento canoni, con indennità mensili pari al canone di locazione per un periodo massimo di 12 mesi.

Nel corso delle mensilità coperte dal fondo per la morosità involontaria, il locatore non potrà presentare contestuale domanda di accesso al fondo di garanzia regionale.

Oltre alle garanzie economiche, l'Agenzia offre al proprietario delle garanzie circa le caratteristiche e la solvibilità dell'inquilino, a seguito di una valutazione professionale della situazione.

La collaborazione con l'Agenzia può inoltre essere utile anche nel corso della conduzione dell'alloggio, nel caso in cui l'inquilino presentasse problematiche per le quali è possibile attivare altri uffici comunali.

Attività per promuovere la domanda.

Questa linea di azione è il punto di forza dell'Agenzia sociale. Infatti il Comune di Genova, con le sue strutture dedicate alla gestione dei servizi alla casa ed al sostegno delle fasce deboli della popolazione svolge un ruolo strategico e detiene un know how unico nella realtà territoriale dove opera l'Agenzia.

Lo svolgimento del servizio di Agenzia Sociale per la Casa per mezzo di apposito ufficio rende decisamente più agevole la comunicazione e l'integrazione con i servizi comunali già esistenti,

facilitando l'attività di orientamento degli aspiranti inquilini e la disponibilità di tutte le informazioni utili per il reperimento di un alloggio in affitto.

Aspiranti inquilini

Di norma, tra gli aspiranti inquilini vi sono molte persone o famiglie che hanno un reddito che non consente loro di accedere all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (pur risultando idonee all'inserimento in graduatoria) ma che non è comunque sufficiente per accedere al mercato libero.

Spesso si tratta di nuclei familiari di stranieri immigrati (per i quali il servizio di mediazione immobiliare era stato individuato come auspicabile dalla L.R. n°7/2007), considerando la difficoltà che permane per gli stranieri per l'accesso alla casa.

Altre tipologie di aspiranti inquilini sono i nuclei con sfratto esecutivo per fine locazione o morosità incolpevole, i giovani in cerca della prima casa, i nuclei familiari per i quali l'ammontare dell'affitto incide in percentuale non ragionevole sul reddito complessivo e che sono in cerca di contratti più vantaggiosi.

Nel rapporto con gli aspiranti inquilini, l'Agenzia valuta la loro solvibilità verificando che possiedano un reddito certo e tale che il canone annuo richiesto non incida sullo stesso in misura superiore a quella sostenibile, nell'interesse di inquilino e proprietario e comunque non oltre la percentuale del 30%.

Requisiti degli aspiranti inquilini

Gli aspiranti conduttori devono possedere i seguenti requisiti tra quelli previsti dall'art. 24 , L.R.38/2007:

- cittadinanza italiana o di un paese UE o cittadinanza in paese non aderenti UE in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;
- residenza o attività lavorativa nell'ambito territoriale di operatività dell'Agenzia;
- non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto uso e abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale provinciale.
- Non essere stati sfrattati per morosità nei tre anni precedenti, tranne i casi accertati di morosità incolpevole, a seguito di perdita del lavoro, ove vi sia assoluta necessità di reperire un alloggio, ovvero dimostrare di aver completamente saldato la morosità che ha determinato lo sfratto o comunque di essere adempiente rispetto agli eventuali piani di rientro concordati;
- Svolgere attività lavorativa subordinata o autonoma, o essere titolare di reddito certo.

- Si intende quindi che l'Agenzia deve poter valutare la solvibilità del conduttore proposto al proprietario dell'alloggio, secondo criteri di valutazione dalla stessa determinati in funzione della realtà socio-economico locale. In tal senso devono essere considerati ammissibili, con criteri predeterminati, anche i candidati i cui redditi derivino da contratti (in corso) di lavoro subordinato a tempo determinato o da rapporti di collaborazione tipici (co.co.co.;co.co.pro etc..) La conseguente ammissione o esclusione sarà motivata dall'Agenzia stessa.;
- Valore dell'Isee inferiore al doppio dell'Isee massimo per l'accesso all'Erp.

Importo massimo del canone di locazione

L'Agenzia nella determinazione del canone di locazione persegue i seguenti criteri, fatti salvi altri che siano stabiliti da provvedimenti regionali per strumenti utilizzati dall'Agenzia quali il Fondo di Garanzia:

- a) con riferimento all'alloggio, il canone contrattuale non può superare il canone risultante dall'applicazione dei criteri stabiliti nell'ambito degli accordi locali di cui all'art. 2, comma 3 della L. 431 /98. Si tratta del canone concordato, che prevede un valore minimo e uno massimo all'interno del quale può essere contrattato l'importo finale del canone.
L'Agenzia promuove anche, per i contratti di alloggi provenienti da programmi di Social Housing , il canone moderato, che prevede un canone inferiore a quello concordato.
- b) con riferimento al nucleo familiare, il canone non deve superare l'incidenza massima del 30% rispetto al reddito annuo complessivo lordo riferito all'intero nucleo familiare, quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi. Tale reddito è da computarsi al lordo di qualsiasi trattenuta fiscale e previdenziale e senza l'applicazione di alcun abbattimento ed allo stesso vanno sommati tutti gli emolumenti, indennità , pensioni, sussidi, assegni non occasionali a qualsiasi titolo percepiti,ivi compresi quelli esenti da tasse e da imposte anche se non soggetti a dichiarazione ai fini fiscali, anche se prodotti o percepiti all'estero. La compatibilità tra reddito e canone può altresì esser dimostrata, in luogo di quanto risultante dalla dichiarazione dei redditi,sulla base di contratti di lavoro dipendente o di altri redditi percepiti a titolo non occasionale che non risultino – integralmente o parzialmente – dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata.

Attività funzionali alla selezione ed individuazione dei conduttori

E' una delle fasi più delicate dell'attività volta alla promozione della domanda. La verifica dei requisiti reddituali e di solvibilità degli aspiranti inquilini e l'organizzazione di adeguati *data*

base riguardanti i nuclei famigliari e le loro esigenze abitative sarà implementata con appositi software gestionali. Il funzionamento dell'Agenzia tramite un Ufficio comunale consente l'accesso a dati già esistenti e trattati istituzionalmente dalla Civica amministrazione.

L'Agenzia sociale per la casa svolge le seguenti attività per la scelta dei conduttori:

1) raccoglie le domande e seleziona gli aspiranti conduttori verificando che possiedano i requisiti richiesti ;

2) acquisisce, in caso di consenso esplicito degli aspiranti conduttori e nel rispetto della normativa sulla privacy, eventuali ulteriori elementi conoscitivi ritenuti rilevanti riguardo a:

- solvibilità, credibilità ed affidabilità del conduttore a garanzia propria, del proprietario e del Fondo di Garanzia eventualmente attivato:

- sostenibilità rispetto agli oneri alloggiativi della situazione economica del nucleo familiare, tenuto conto sia delle entrate effettive, sia di altri fattori che influiscono sulla reale capacità di spesa (in particolare la presenza di prestiti e situazioni debitorie)

- verifica delle particolari esigenze sociali del nucleo familiare e di come queste influiscono sull'indipendenza abitativa, al fine di esaminare possibili soluzioni alloggiative non tradizionali ma idonee e compatibili con le caratteristiche e le inclinazioni del nucleo stesso (in particolare forme di coabitazione anche assistita)

3) individua, non appena ottenuta la disponibilità di un alloggio e definito il relativo canone applicabile, la rosa degli aspiranti, tra quelli con tipologia familiare adeguata alle caratteristiche dell'alloggio e capacità economica compatibile con il canone. L'Agenzia opera tenendo conto della priorità nella presentazione delle domande e tenendo conto della presenza di situazioni quali procedura di sfratto, presenza di anziani, invalidi o minori, grave precarietà abitativa.

Azioni di sostegno alla locazione

L'Agenzia per sostenere la stipula del contratto , può aiutare l'inquilino con alcuni strumenti , utilizzando i fondi messi a disposizione dalla Regione per il funzionamento dell'Agenzia stessa o attraverso altri fondi provenienti da fondazioni o altro. In particolare:

- sostegno per il pagamento della provvigione per le Agenzie immobiliari anche sulla base di appositi accordi predefiniti;
- sostegno per il versamento del deposito cauzionale;
- sostegno per affrontare le spese di allestimento dell'alloggio: trasloco e recupero mobili, allacci utenze, ecc.
- possibilità di risanare parte della morosità incolpevole per evitare lo sfratto e di cercare soluzioni più favorevoli di rimodulazione del canone;

Questi servizi possono essere svolti anche tramite accordi operativi con enti del terzo settore o altri, i quali svolgano attività di sostegno alle azioni dell'Agenzia Sociale per la Casa.

I partners dell'Agenzia possono erogare direttamente alcuni dei servizi elencati o erogare il sostegno economico anche nella forma dell'anticipazione finanziaria a tasso zero, es. prestito d'onore o microcredito.

-

Queste agevolazioni possono essere concesse anche con il supporto operativo di enti del terzo settore o altri, che su mandato dell'Agenzia per la Casa possano erogare il sostegno anche nella forma dell'anticipazione finanziaria a tasso zero, es. prestito d'onore o microcredito.

Attività di coordinamento e di marketing

La soddisfazione della domanda abitativa espressa dalle categorie sociali con reddito medio basso implica uno sforzo preventivo di coordinamento tra l'azione di tutti i soggetti pubblici e privati attivi nelle politiche della casa. L'Agenzia si relazionerà, in primo luogo, con gli Uffici casa dei Comuni dell'ambito territoriale e con ARTE di Genova. L'Agenzia manterrà, inoltre, contatti diretti con i servizi sociali e gli altri soggetti che possono attivare iniziative di sostegno a favore degli utenti di questo servizio.

L'Agenzia promuove un'azione di marketing sociale di sensibilizzazione dell'opinione pubblica sul problema e sulle funzioni del servizio offerto, attraverso una costante attività di informazione e comunicazione, in grado di rendere visibile l'attività dell'Agenzia verso i potenziali interessati, sia proprietari, sia inquilini.

Raccordi dell'Agenzia Sociale per la Casa

Raccordo con ARTE – Genova

L'Agenzia potrà stipulare con ARTE –Genova apposite convenzioni per:

- a) la messa a disposizione di alloggi non ERP facenti parte del patrimonio di Arte, per la locazione a canone moderato/concordato;
- b) l'affidamento ad ARTE dei servizi accessori al contratto di locazione (bollettazione, riscossione canoni, ecc.) eventualmente richiesti dai proprietari;
- c) attività di manutenzione degli alloggi reperiti tramite l'azione indiretta dell'Agenzia.

Raccordo dell'Agenzia con i Comuni dell'Ambito

Il Comune di Genova propone ai Comuni dell'ambito l'adesione al proprio progetto, tenendo in considerazione le loro proposte.

Le attività e i servizi offerti dall'Agenzia potranno essere diffusi in rete presso tutti i Comuni aderenti, con l'obiettivo di costituire una struttura di ambito metropolitano.

I Comuni potranno quindi ricevere le domande di accesso ai servizi presentate dai propri cittadini, sia proprietari che aspiranti inquilini, adottando una modulistica e procedure unificate, da trasmettere successivamente all'Agenzia.

L'Agenzia provvederà all'aggiornamento dei data base relativi agli immobili offerti ed alle domande degli aspiranti inquilini, nonché all'istruttoria delle relative pratiche, fornendo l'assistenza necessaria agli operatori degli sportelli attivi sul territorio dell'ambito.

Ai fini dell'adesione al progetto dell'Agenzia, i Comuni provvedono con una quota parte delle risorse necessarie al suo funzionamento.

Raccordi dell'Agenzia con le associazioni della proprietà e degli inquilini, organizzazioni di volontariato, associazioni sindacali.

Con le associazioni dei proprietari e degli inquilini e con le associazioni sindacali sono stati avviati contatti e sarebbe auspicabile in futuro realizzare collaborazioni. Per esempio presso le sedi delle suddette associazioni, potrebbero essere istituiti punti di informazione sui servizi dell'Agenzia e di raccolta delle domande inoltrate dai loro associati.

Le organizzazioni di volontariato e del Terzo Settore saranno coinvolte nella attività dell'Agenzia con l'obiettivo di fornire informazioni corrette per i nuclei familiari alla ricerca di un alloggio accessibile.

ATTIVITA' DI SOSTEGNO ALL'ABITARE

L'Agenzia Sociale per la Casa, offre un servizio di orientamento e di sostegno per l'accesso all'alloggio. Si pone quindi come un osservatorio privilegiato rispetto ai problemi dell'abitare e gli operatori dell'Agenzia acquisiscono esperienza e formazione come operatori dedicati alle politiche abitative sociali.

Oltre all'intermediazione immobiliare per favorire i canoni concordati e moderati per chi ha un reddito certo, può avere quindi un ruolo attivo nelle Politiche della Casa della C.A. , progettando e sostenendo altre attività volte ad aumentare per numero e tipologia le risposte al problema dell'emergenza abitativa.

Per quanto riguarda l'emergenza abitativa soprattutto legata agli sfratti , si pone come un importante punto di raccolta delle segnalazioni cittadine. Si occupa pertanto di coordinare gli interventi

possibili, lavorando in rete con gli altri soggetti quali: Servizi Sociali territoriali e centrali, Servizi del terzo Settore, Case di accoglienza,...

In futuro un obiettivo possibile e importante sarà quello di creare un rapporto sistematico tra tutte le risorse cittadine che si occupano di tale problematica, migliorando le possibilità di risposta alle situazioni di emergenza.

Interventi per l'emergenza abitativa

Nei confronti dell'emergenza, l'Agenzia attua interventi diretti quali:

- la gestione di Strutture Alloggiative di natura temporanea in alloggi del patrimonio disponibile o indisponibile del Comune, per l'accoglienza in emergenza anche in coabitazione di nuclei colpiti da sfratto o altro evento, in attesa di alloggio erp o altra soluzione.
- inserimento per brevi periodi in strutture di accoglienza o in strutture alberghiere private.

Per queste attività collabora con l'Ufficio Casa e con i Servizi Sociali Territoriali per sostenere le persone nella ricerca di una soluzione abitativa stabile.

Inoltre costruisce rapporti formalizzati di collaborazione con enti che gestiscono strutture di accoglienza e collabora con i Soggetti del Terzo Settore e con i Servizi Sociali per la progettazione e la realizzazione di nuove strutture e di luoghi di accoglienza temporanea (es. Albergo Sociale).

Azione di intermediazione indiretta

L'azione indiretta può consentire il reperimento di alloggi utilizzabili per:

- operazioni di inclusione sociale, con l'individuazione di conduttori al di fuori dagli aspiranti aventi i requisiti richiesti, direttamente seguiti dalle amministrazioni comunali tramite servizi sociali o con organizzazioni del Terzo Settore;
- situazioni di emergenza per calamità o sgomberi per pubblica incolumità;
- situazioni di emergenza abitativa in attesa di altre soluzioni quali assegnazione alloggio erp.

Il proprietario sottoscrive con l'Agenzia, in qualità di conduttore, un contratto di locazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1 comma 3 della L. 431/98 per esigenze abitative di carattere transitorio, con facoltà di sublocazione. La durata contrattuale del contratto stipulato dall'Agenzia con il proprietario sarà stabilita consensualmente.

Per l'Azione indiretta, al fine di evitare alla C.A. problematiche derivanti dal rapporto diretto con il proprietario si potrebbe indirizzare la ricerca principalmente su alloggi individuati in patrimoni immobiliari la cui proprietà non abbia fini di lucro, es.: Opere Pie, Fondazioni, Cape, Patrimoni di Istituti, alloggi gestiti da amministratori di sostegno. In tale modo è possibile per la C.A. evitare la sublocazione ma gestire l'accoglienza temporanea richiedendo l'autorizzazione al funzionamento come Alloggio Sociale.

Attualmente l'Agenzia non è strutturata per ricorrere alla forma di azione indiretta per le evidenti complessità gestionali. Tuttavia non intende precludersi possibilità di agire in tal senso in un prossimo futuro.

Progetti nazionali o sovranazionali

In prospettiva, anche con riferimento ad eventuali progetti nazionali o sovranazionali (es. Comunità Europea), l'Agenzia potrà intraprendere azioni volte a sostenere e a progettare il percorso di cessione della nuda proprietà dell'abitazione – anche attraverso il suo acquisto da parte di fondazioni o fondi immobiliari dedicati – finalizzata a garantire la qualità della vita dell'anziano e l'erogazione di prestazioni socio – assistenziali di cui lo stesso ha bisogno.

L'ORGANICO DELL'UFFICIO

Attualmente l'Agenzia Sociale per la Casa è dotata di un organico composto da **quattro** unità a tempo indeterminato.

Inoltre, tenuto conto del significativo incremento delle competenze e attività dell'ufficio si ritiene opportuno implementare l'organico di almeno due unità con competenze contabili / amministrative.

RISORSE FINANZIARIE

Le risorse finanziarie previste per l'Agenzia sono:

€ 493.523,69: risorse finanziarie regionali (per tutto l'Ambito di riferimento) di cui alla D.G.R. n° 333/2009;

- Costo del personale a carico del Comune di Genova ;
- eventuali contributi da altri Comuni dell'Ambito di riferimento (trasferimenti finanziari, comando di personale, assegnazione di immobili, dotazioni);
- eventuale contributo del conduttore in fase di stipula del contratto di locazione, per il servizio prestato;
- contributi regionali in funzione dei risultati raggiunti, a regime.
- fondo per la morosità Incolpevole San Paolo euro 100.000.

Non è stata altresì quantificata la quota di contributi regionali in funzione dei risultati raggiunti, a regime.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
179 0 0 N. 2014-DL-19 DEL 03/02/2014 AD OGGETTO:
APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AGGIORNAMENTO
DELL'AGENZIA SOCIALE PER LA CASA DEL COMUNE DI GENOVA**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)
Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

05/02/2014

Il Dirigente Responsabile
Dott.ssa Paola Vinelli



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 25, COMMA 2, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 179 0 0	DIREZIONE POLITICHE ATTIVE PER LA CASA
Proposta di Deliberazione N. 2014-DL-19 DEL 03/02/2014	

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AGGIORNAMENTO DELL'AGENZIA SOCIALE PER LA CASA DEL COMUNE DI GENOVA

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI ☐

NO ☒

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI ☐

NO ☒

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI ☐

NO ☒

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI ☐

NO ☐

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

Genova, 05/02/2013

Il Dirigente
Dott.ssa Paola Vinelli



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
179 0 0 N. 2014-DL-19 DEL 03/02/2014 AD OGGETTO:
INDIRIZZI PER IL PROGETTO DI AGGIORNAMENTO
DELL'AGENZIA SOCIALE PER LA CASA DEL COMUNE DI GENOVA**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)
--

Non necessita.

06/02/2014

Il Dirigente Responsabile
[Dott. Giovanni LIBRICI]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
179 0 0 N. 2014-DL-19 DEL 03/02/2014 AD OGGETTO:
INDIRIZZI PER IL PROGETTO DI AGGIORNAMENTO
DELL'AGENZIA SOCIALE PER LA CASA DEL COMUNE DI GENOVA**

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)

Non necessita.

06/02/2014

Il Direttore di Ragioneria
[Dottorressa Magda MARCHESE]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
179 0 0 N. 2014-DL-19 DEL 03/02/2014 AD OGGETTO:
INDIRIZZI PER IL PROGETTO DI AGGIORNAMENTO
DELL'AGENZIA SOCIALE PER LA CASA DEL COMUNE DI GENOVA**

PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE (Ordinanza Sindaco n. 368 del 2.12.2013)
Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento

06/02/2014

Il Segretario Generale
[Dott. Pietro Paolo Miletì]