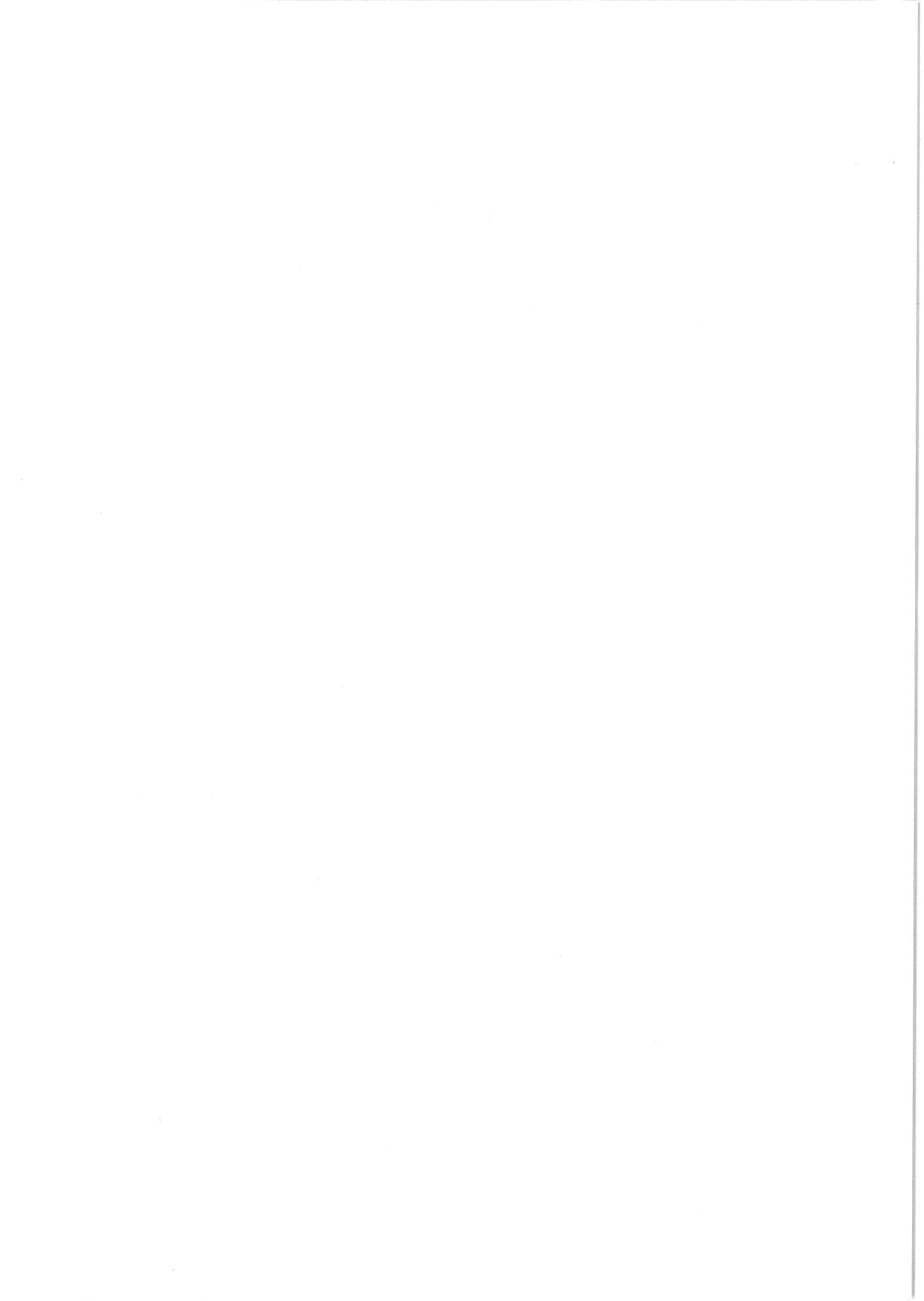


HOUSING SOCIALE E FONDAZIONI

Audizione del Presidente Acri avv. Giuseppe Guzzetti

Ufficio di Presidenza della Commissione di vigilanza sulla Cassa Depositi e Prestiti

28 settembre 2016



Housing Sociale e Fondazioni

Audizione Presidente Acri avv. Giuseppe Guzzetti

Premessa

Con il termine *housing sociale* si fa riferimento a un programma di interventi che prevede l'offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, sia per ragioni economiche che per l'assenza di un'offerta adeguata. La soluzione del problema del disagio abitativo è fortemente sentito anche a livello governativo, come testimoniano le norme varate negli ultimi anni, tra cui il decreto ministeriale del 22 aprile 2008, col quale si è data una definizione di abitazione in regime di *housing sociale* come una "unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie". L'*housing sociale* si pone quindi l'obiettivo non solo della creazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso, che assicuri un alloggio e servizi adeguati, ma anche di favorire lo sviluppo e il mantenimento di relazioni umane ricche e significative, che sono il presupposto del benessere della comunità.

Le Fondazioni di origine bancaria sono istituzioni tradizionalmente radicate nel proprio territorio con la missione di sostenerlo e di promuoverne lo sviluppo, supportando attività che cercano di dare una risposta ai bisogni insoddisfatti sul piano sociale, culturale ed economico. Le Fondazioni operano per la collettività promuovendo la creazione e il sostegno di soggetti sociali autonomi che sono in grado di farsi carico delle necessità delle comunità con l'obiettivo di creare nuove soluzioni e fungendo da catalizzatori degli attori interessati a risolvere i problemi collettivi, interpretando il ruolo di soggetto in grado di mediare tra le diverse parti coinvolte a intercettare nuovi bisogni, grazie ai propri collegamenti con il territorio e all'esercizio dell'attività filantropica. Tra gli obiettivi primari delle Fondazioni vi è infatti quello di stimolare e accompagnare la crescita del territorio, aprendosi al nuovo e favorendo la coesione sociale e uno "sviluppo sostenibile". Il tema *housing sociale* dunque rientra pienamente fra gli scopi istituzionali delle Fondazioni che, proprio per la missione che le caratterizza, sono state protagoniste delle sperimentazioni e, successivamente, dello sviluppo di programmi di *housing sociale* su tutto il territorio nazionale.

In particolare, l'azione condotta dalle Fondazioni si è concretizzata sia partecipando alla costituzione e all'investimento in fondi specializzati per la realizzazione di alloggi sociali, sia attraverso interventi diretti e autonomi, realizzati anche in *partnership* con altre Fondazioni.

Fondi specializzati: Fondo Investimenti per l'Abitare-FIA

Il Sistema Integrato dei Fondi dedicato all'edilizia sociale nasce da una sperimentazione, condotta da alcune Fondazioni di origine bancaria a partire dal 2000 e successivamente presentata al Ministero dell'Economia e delle Finanze e al Ministero per le Infrastrutture e i Trasporti che, apprezzato l'esito dei primi interventi, nel 2009 hanno deciso di attivare un fondo nazionale, Fondo Investimenti per l'Abitare – FIA, a supporto dello sviluppo di una rete di fondi immobiliari locali dedicati all'*housing sociale* (Sistema Integrato dei Fondi di cui all'art. 11 del DPCM 16 luglio 2009).

Per consentire l'intervento di CDP è stata approvata una norma di legge che, ampliando le funzioni di CDP, ha consentito che questa potesse intervenire nel FIA.

Il Fondo è promosso e gestito da CDP Investimenti Sgr, società partecipata al 70% da CDP Spa e al 15% ciascuna da Acri e da Abi, e ha ricevuto sottoscrizioni per oltre 2 miliardi di euro. CDP Investimenti Sgr, per conto del FIA, al giugno 2016 ha assunto delibere di investimento per circa

1,8 miliardi di euro in 32 fondi locali, gestiti da 9 Società di gestione del risparmio immobiliari. I finanziamenti approvati sono relativi a 264 progetti immobiliari per un ammontare complessivo di 21.350 alloggi sociali e oltre 7.200 posti letto da dare in locazione a canoni ridotti del 30-40% a studenti universitari, anziani, giovani coppie, lavoratori a basso reddito, immigrati con un posto di lavoro, in residenze temporanee e studentesche.

Tra i fondi locali in ambito FIA, a titolo di esempio, meritano di esserne citati alcuni che illustriamo di seguito:

- il Fondo Immobiliare Lombardia (Comparto Uno e Due) che catalizza risorse in ambito lombardo ed è impegnato a dare concrete risposte al disagio abitativo con modalità innovative, affrontando tale disagio secondo prospettive non convenzionali. Nato su iniziativa della Fondazione Cariplo è stato il primo fondo etico dedicato all'*housing sociale*. Attualmente il fondo gestisce 20 progetti per 305 milioni di euro relativi alla realizzazione di 2.477 alloggi sociali;
- il Fondo Abitare Sostenibile Piemonte promosso dalle principali Fondazioni piemontesi (Compagnia di San Paolo, Fondazione CR Torino, CR Alessandria, CR Asti, CR Biella, CR Cuneo, CR Fossano, CR Saluzzo, CR Vercelli), è specializzato nella realizzazione e promozione di iniziative etiche e di edilizia sociale localizzate nel territorio piemontese. Attualmente i progetti sono 7 per oltre 500 alloggi sociali e l'ammontare del Fondo è di 110 milioni di euro;
- il Fondo Parma Social House promosso e sottoscritto da imprese, cooperative di costruzione e di abitanti, nonché dal Comune e dalla Fondazione Cariparma, ha lo scopo di sviluppare iniziative nel Comune di Parma per alloggi sociali in locazione e vendita. Ha in corso 5 progetti per oltre 700 alloggi;
- il Fondo Housing Toscano, con 82 milioni di euro per 1.140 alloggi. Istituito nel 2012 e con durata di 24 anni, è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato a investitori qualificati. Partecipano al Fondo le Fondazioni di Firenze, Livorno e Prato. Scopo primario del Fondo è la realizzazione di interventi abitativi nell'*housing sociale* nel territorio della Regione Toscana (in particolare Firenze e Prato), favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale ricco di relazioni umane. ;
- il Fondo HS Italia Centrale ha come obiettivo principale la riqualificazione dei centri storici dell'Italia Centrale e la rivitalizzazione degli stessi attraverso l'insediamento di nuove comunità (studenti, giovani coppie). I partecipanti al Fondo immobiliare sono le Fondazioni bancarie Tercas e Carisap, il Comune di Ascoli Piceno, il Comune di Teramo ed il Fondo FIA, ma il Fondo HS è una piattaforma aperta alla partecipazione di più investitori animati dai medesimi obiettivi di valorizzazione del territorio all'interno di un progetto sociale strutturato. La raccolta obiettivo del Fondo è pari in una prima fase a 100 milioni di euro, fino ad un massimo di 500 milioni di Euro. I primi progetti già in essere conferiti al Fondo riguardano due iniziative site in Ascoli Piceno: Abitiamo Insieme Ascoli, (apportato dalla Fondazione Carisap) e Palazzo Sgariglia, (apportato dal Comune di Ascoli Piceno). I due progetti offrono una formula residenziale innovativa, pensata sia per rispondere ai disagi abitativi di alcuni nuclei familiari, che per accompagnare la formazione di una rete di rapporti di buon vicinato tra i residenti.

Questi sono solo alcuni dei principali fondi di investimento che operano a livello locale; in realtà vi sono molte altre iniziative, come ad esempio nel Veneto, in Emilia-Romagna, in Trentino, in Liguria e in Sardegna. Ovviamente l'elenco non è esaustivo, ma fornisce un quadro informativo utile a rappresentare un fenomeno che si sta sviluppando in tutto il territorio nazionale

Interventi diretti delle Fondazioni: le diverse esperienze

Le Fondazioni autonomamente, ciascuna nella propria comunità di riferimento, hanno anche dato vita a diverse esperienze di *housing sociale*. Sotto questo nome vengono raccolti interventi molto variegati che perseguono il medesimo obiettivo, mettendo in campo diversi strumenti e che sono realizzati anche in collaborazione con altre Fondazioni: dal semplice sostegno economico di iniziative comunali alla realizzazione di interventi diretti a sostegno del disagio abitativo, dall'attivazione di programmi specifici alla istituzione di fondazioni ad hoc. Qui di seguito sono indicati alcuni esempi.

Partnership tra Fondazioni

Il Fondo *Social and Human Purpose*, in Piemonte annovera tra gli investitori la Fondazione Crt, la Fondazione Sviluppo e Crescita-Crt, la Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria, la Fondazione Cassa di Risparmio di Asti, la Fondazione Cassa di Risparmio di Biella, la Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano e la Fondazione Cariplo. Il Fondo è suddiviso in due comparti (Immobiliare sociale ad uso collettivo e Campus universitari) e gli investimenti sono indirizzati prevalentemente in Piemonte e Valle d'Aosta, Lombardia e Liguria. Le risorse sono destinate a favore di asili, scuole, università, case di cura e di riposo, ospedali, e *housing sociale* temporaneo.

Iniziative ad hoc

Programma Housing della Compagnia di San Paolo

“*Social housing*, riqualificazione edilizia e sociale, co-progettazione, sostenibilità degli interventi, mix sociale, partecipazione”. Queste sono alcune delle parole chiave che hanno caratterizzato il Programma *Housing* della Compagnia di San Paolo (www.programmahousing.org) fin dal suo avvio, nel 2006. Il programma nasce per rispondere ai bisogni abitativi di coloro che si trovano in una situazione temporanea di vulnerabilità sociale ed economica. Con un investimento complessivo che ammonta a circa 27 milioni di euro, il Programma *Housing* ha esplicato la sua attività secondo due linee: da un lato sperimentando in modo diretto la realizzazione di nuovi modelli di *housing sociale*, dall'altro fornendo sostegno a progetti sviluppati da altri soggetti del territorio.

Tra i principali obiettivi vi sono: contribuire alla nascita di una nuova cultura abitativa; migliorare le opportunità abitative di alcuni segmenti di popolazione in situazioni di disagio o stress abitativo; sperimentare in modo diretto nuovi modelli di *housing sociale*; sostenere ed incentivare esperienze abitative a carattere innovativo già in corso o in fase di avvio promosse da soggetti del territorio locale. Diversi gli elementi innovativi del Programma tra cui si evidenziano: la forte valenza operativa; l'utilizzo di un approccio al tema di tipo interdisciplinare che coniuga aspetti architettonici e urbanistici con aspetti sociali ed economico-finanziari; il lavoro di rete con gli altri soggetti pubblici e privati del territorio, ivi comprese le Fondazioni di origine bancaria piemontesi. Il Programma *Housing* ha operato fino al 2015 sul territorio della regione Piemonte, ma a partire dal 2016 interviene anche in Liguria con particolare riferimento alla Città Metropolitana di Genova.

Esempi di intervento: il Programma *Housing* in collaborazione con l'Ufficio Pio (ente strumentale della Compagnia di San Paolo), ha realizzato a Torino due Residenze Temporanee che offrono, in linea con le finalità del Programma, una soluzione abitativa per un periodo di tempo limitato, a persone che per ragioni economiche, sociali, familiari o professionali vivono una fase di transizione e quindi di vulnerabilità sociale ed economica. *Luoghi Comuni* è il nome del progetto delle Residenze Temporanee di Porta Palazzo e San Salvario; è un progetto che comprende, oltre alla funzione residenziale, l'insediamento di servizi e spazi comuni per gli abitanti e di attività commerciali e di animazione rivolte al quartiere e alla città. Le Residenze Temporanee, oltre ad offrire la possibilità di affittare i locali a canone calmierato, hanno anche l'obiettivo di dialogare con

il territorio in cui si inseriscono promuovendo una nuova cultura dell'abitare. Il progetto si rivolge a tre categorie di destinatari: lavoratori in mobilità e personale in formazione, popolazione in situazione di stress abitativo, *city users* e visitatori occasionali. La Residenza Temporanea di Porta Palazzo è destinata prevalentemente a single e coppie, mentre quella di San Salvario è rivolta a famiglie bi e mono parentali con figli minori. La scelta di realizzare le Residenze Temporanee nelle zone di Porta Palazzo e San Salvario non è casuale: si tratta di quartieri centrali e vivaci, ma caratterizzati da aree di degrado e dal bisogno di rafforzare la coesione sociale. Nel medesimo ambito sperimentale si collocano altri progetti che sin dai loro nomi rendono evidenti i valori portanti di solidarietà e di crescita sociale cui si ispirano: *StessoPiano*, un servizio di intermediazione immobiliare sociale che sostiene l'autonomia abitativa dei giovani attraverso la locazione a speciali condizioni di appartamenti reperiti sul mercato privato da affittare in coabitazione; il *Condominio Solidale di via Gessi* a Torino, un'esperienza di co-housing tra persone anziane e madri con figli minori o persone sole inserite in percorsi di autonomia sociale; *CiVediamo*, progetto che favorisce la permanenza delle persone anziane presso la propria abitazione e promuove lo sviluppo della comunità locale attraverso la creazione di servizi e di relazioni di vicinato; la *Coabitazione Giovanile Solidale* che comprende ad oggi 6 progetti di "portierato sociale" svolto da giovani volontari all'interno di stabili ATC e per il quale il Programma *Housing* ha curato anche la fase di definizione del modello e la formazione dei volontari.

La Fondazione Housing Sociale

La Fondazione Cariplo ha affrontato per la prima volta il tema del disagio abitativo nel 2000, contribuendo alla realizzazione di progetti rivolti alle fasce più fragili della popolazione. Consapevole della limitatezza delle risorse disponibili per le erogazioni a fondo perduto, la Fondazione ha iniziato nel 2004 la sperimentazione di un modello innovativo, basato sui principi della sostenibilità e dell'investimento responsabile (in questo caso non a fondo perduto), per ampliare la gamma dei possibili strumenti di intervento e per associare alle proprie iniziative di sostegno del territorio lombardo anche altre istituzioni pubbliche e private. Nasce così Fondazione *Housing Sociale* (la "Fondazione" o "FHS"), allo scopo di sviluppare il progetto "Housing Sociale" di Fondazione Cariplo, finalizzato a realizzare interventi immobiliari di natura sociale, sperimentando nuovi approcci di intervento, con una progettazione integrata dei contenuti architettonici, economici e sociali degli interventi. L'idea di base era di creare una piattaforma che promuovesse la conoscenza e la diffusione dell'*housing sociale* in Italia e rendesse sistematico - e quindi più virtuoso - questo tipo di intervento: l'edilizia sociale nel nostro Paese era, infatti, rimasta fino ad allora occasionale ed episodica. Alla costituzione della Fondazione hanno partecipato anche Regione Lombardia e ANCI Lombardia, rimarcando la natura della partnership pubblico-privato del progetto. Nella realizzazione della sua missione, FHS intende proprio favorire la creazione di contesti abitativi e sociali nei quali le persone, grazie anche al loro diretto e responsabile coinvolgimento e supportate da un'adeguata rete di servizi, possano vivere rapporti umani ricchi e significativi e sperimentare relazioni positive con gli altri abitanti della comunità. Al termine di un lungo periodo di studio e di analisi, FHS ha individuato nel fondo immobiliare etico lo strumento più adatto per realizzare progetti di *housing sociale* in Italia.

Esempi di intervento: si chiama "Cenni di cambiamento" il progetto immobiliare di residenze sociali che offre appartamenti a prezzi contenuti inseriti in un contesto sociale innovativo e sostenibile. È il più grande progetto residenziale realizzato in Europa che utilizza un sistema di strutture portanti in legno. L'intervento offre appartamenti a prezzi contenuti e una soluzione abitativa innovativa che si basa sulla cultura dell'abitare sostenibile e collaborativo. I destinatari di questo intervento sono principalmente i giovani, intesi sia come nuovi nuclei familiari che come single in uscita dalla famiglia d'origine. Il complesso si compone di 124 alloggi in classe energetica A di diverse dimensioni, proposti in affitto a canone calmierato e in affitto con patto di futuro acquisto. Il progetto prevede inoltre l'inserimento di una serie di servizi collettivi, spazi ricreativi e culturali ed attività dedicate ai giovani, con l'obiettivo di creare le condizioni ottimali per la formazione di una rete di rapporti di buon vicinato solidale. Per facilitare questo intento è stata data

particolare rilevanza alla progettazione e distribuzione degli spazi comuni, concepiti come una serie di percorsi e luoghi che si articolano in modo da essere fruibili nei diversi momenti della giornata e da diverse tipologie di abitanti.

Progetti a sostegno del disagio abitativo nel proprio territorio di riferimento (alcuni esempi)

Fondazione CRT

Progetto *Sharing*

Progetto Sharing è il più importante esempio di *housing sociale* temporaneo in Italia. Il progetto è stato reso possibile dalla Fondazione CRT, per il tramite della Fondazione Sviluppo e Crescita – CRT, che ha garantito il 90% dei 14 milioni di euro complessivi. Il progetto assume e valorizza un'idea di *Oltre Venture*, fondo italiano di *venture capital* sociale, l'esperienza di gestione della cooperativa D.O.C., ed è stato realizzato attraverso la società Ivrea 24 Abitare Sostenibile S.p.A. grazie alla collaborazione della Città di Torino. La struttura e i servizi sono gestiti da D.O.C., attraverso Sharing Srl. L'immobile (sito in via Ivrea 24) nato dalla riconversione di un ex edificio delle Poste, ha una superficie di circa diecimila metri quadrati; è composto da due corpi di fabbrica da nove piani fuori terra ciascuno, ed è in grado di offrire 122 unità residenziali provviste di cucina ad induzione, completamente arredate, dotate di servizio wi-fi gratuito e sistema di domotica per il controllo delle utenze, oltre a 58 camere ad uso hotel i cui costi sono particolarmente contenuti. Sharing offre inoltre servizi di promozione sociale, spazi commerciali aperti a inquilini e residenti che siano in grado di creare, oltre ad un'offerta abitativa, anche una socialità tra le persone. Il progetto "Sharing – Condividere idee e abitazioni" è nato dalla volontà di sperimentare un nuovo approccio per affrontare il disagio abitativo, favorendo la creazione di strutture e servizi di buona qualità a costi calmierati. Sharing fornisce una risposta alla domanda residenziale della cosiddetta "fascia grigia" della popolazione, che non trova collocazione nel mercato immobiliare e non è destinataria dei piani di residenza popolare, rivolti a chi vive una vera emergenza sociale. Il progetto si colloca in quel "vuoto" che privato e pubblico autonomamente non possono coprire. Sharing è inoltre un modello innovativo anche per la particolare attenzione al rispetto dell'ambiente e alla sostenibilità che sono state dedicate sin dalle prime fasi di progettazione: sono, ad esempio, stati impiegati materiali disinquinanti fotocatalitici che consentono la rimozione di particelle inquinanti dall'aria e l'auto-disinfezione da contaminanti batterici; acqua calda sanitaria ed energia elettrica sono prodotte da impianti solari termici e fotovoltaici di notevole efficienza e in grado di coprire una parte consistente del fabbisogno delle unità abitative. Il progetto di Ivrea 24 è stato oggetto di una misurazione dell'impatto sociale effettuata da Fondazione Sviluppo e Crescita – CRT, basata sul metodo SROI, che ha dato il positivo ed incoraggiante risultato del + 6,1%, valutato sui primi tre anni di attività della struttura.

Fondazione Cassa Di Risparmio di Pistoia e Pescia

Progetto *Cittadella Solidale*

Nel 2012 è stato dato avvio al progetto del complesso immobiliare "Cittadella Solidale" costituito da tre fabbricati collocati in un'area ricca di spazi verdi e caratterizzata dalla presenza di una significativa rete di servizi sociali e sanitari.

Si tratta del primo importante intervento di *social housing* realizzato a Pistoia grazie al concorso sinergico di soggetti privati impegnati nel sociale come la Misericordia di Pistoia, proprietaria dell'area, la Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia che ha sostenuto finanziariamente il progetto, ed enti pubblici quali il Comune di Pistoia e la Regione Toscana. Il complesso è formato da cinquantadue appartamenti e sette unità immobiliari con destinazione commerciale. Cinquanta appartamenti verranno assegnati in locazione a canone calmierato e saranno rivolti a persone con determinati requisiti definiti dalla legge, in particolare a coloro che, pur non rientrando nei parametri reddituali occorrenti per l'assegnazione delle case popolari, non sono tuttavia in grado di

accedere, autonomamente, a un'abitazione ai prezzi di mercato. Ad usufruire di questa opportunità saranno le fasce sociali più deboli o che hanno bisogno di un supporto. Il progetto prevede infatti anche la presenza di alcuni servizi di sostegno alla persona come la spesa a domicilio, l'igiene della casa, la fornitura pasti, la possibilità di avere i farmaci a domicilio e uno sportello bancomat. All'interno della cittadella solidale sono altresì previste attività commerciali e la possibilità di partecipare a attività socializzanti e ricreative. La "Cittadella solidale" è stata inaugurata nel mese di aprile 2016 e sono attualmente in corso le operazioni di assegnazione degli alloggi sulla base dei bandi pubblici emessi da Fondazione, Misericordia di Pistoia e Comune di Pistoia.

Progetto: *Abitazioni in bioedilizia nel Comune di Monsummano Terme*

Nel 2013 la Fondazione ha acquistato un edificio in corso di costruzione composto da 18 appartamenti, oltre a posti auto, vani accessori e area di pertinenza da destinare ad alloggi a canone calmierato. Gli alloggi in costruzione si contraddistinguono per le loro prestazioni energetiche e qualità costruttive (trattasi del primo edificio condominiale in legno della provincia di Pistoia).

Il complesso è inserito in un contesto urbano particolarmente apprezzabile grazie alla presenza di servizi e di un'area a verde attrezzata, e si trova in prossimità del centro urbano di Monsummano Terme. Il complesso è quasi ultimato e si prevede la sua conclusione in tempi brevi per procedere all'assegnazione degli alloggi a coloro che posseggono i requisiti necessari.

Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo

Progetto *EmergenzaCasa 5*

Ha come obiettivo il contrasto all'emergenza abitativa nei 17 Comuni della provincia di Cuneo che aderiscono all'iniziativa. Il progetto mette a disposizione contributi economici, servizi di accompagnamento e strumenti per la gestione dell'emergenza abitativa a persone in difficoltà. I destinatari del progetto sono famiglie (di diritto o di fatto), con figli/parenti a carico, in affitto sul mercato locativo privato e con difficoltà a sostenere i costi (basso reddito, disoccupazione, mobilità, cassa integrazione, ecc.); famiglie che si trovano già in situazioni di sfratto e/o di emergenza abitativa; giovani under 30 studenti, lavoratori precari o disoccupati che abbiano intenzione di intraprendere un percorso di indipendenza abitativa a fronte di un loro impegno in attività con valenza sociale. Il progetto si propone, attraverso la Misura 1, di prevenire l'emergenza abitativa, evitando lo sfratto ai nuclei familiari in difficoltà a sostenere i costi di locazione sul mercato privato per morosità incolpevole. Attraverso la Misura 2 il progetto prevede il potenziamento delle possibilità di accoglienza e supporto di nuclei familiari che hanno già ricevuto ingiunzione di sfratto e/o si trovino in condizioni di emergenza abitativa, attraverso la ristrutturazione di immobili. La Misura 3 si propone come sostegno all'abitare indipendente di giovani under 30 (studenti, disoccupati o lavoratori con contratti precari) disponibili a svolgere attività sociali a favore di persone deboli o svantaggiate presso associazioni del territorio. La Misura 4 invece, attivata in via sperimentale nell'edizione 2015 dell'iniziativa, si propone di accompagnare le famiglie caratterizzate da una maggiore fragilità socio economica e culturale e con difficoltà a far fronte alle spese di mantenimento della casa. Tra gli elementi qualificanti del progetto vi è l'istituzione di una commissione locale per l'emergenza abitativa istituita in ogni Comune partner dell'iniziativa, composta da rappresentanti di Comune, Ente gestore dei servizi socio assistenziali, Caritas, Fondazione CRC ed eventuali altre associazioni locali impegnate sul tema casa; l'istituzione di un Patto di solidarietà, un accordo che il proprietario deve sottoscrivere per poter accedere al contributo della Misura 1 che prevede come condizioni obbligatorie la non attivazione di ingiunzioni di sfratto per almeno 6 mesi, la continua informazione alla Commissione locale di eventuali morosità o altre problematiche e il passaggio a contratti a canone concordato (ove previsti); infine dalla terza edizione di *EmergenzaCasa*, grazie alla sinergia con l'iniziativa promossa dalla Fondazione CRC *EsperienzaLavoro*, è prevista l'individuazione di persone adulte disoccupate beneficiarie del contributo per la casa da inserire/reinserire nel mercato del lavoro tramite lo strumento del tirocinio formativo retribuito per 6 mesi, in aziende del territorio. I partner coinvolti nel progetto sono 17 amministrazioni comunali, Caritas Diocesane e Interparrocchiali e

Consorzi Socio-Assistenziali dei territori di riferimento della provincia di Cuneo. Il progetto è stato avviato nel 2011 e, sino al 2016 ha stanziato circa 5 milioni di euro.

Fondazione Livorno

Progetto housing sociale

In collaborazione con Enti e Istituzioni del territorio, la Fondazione ha promosso specifiche azioni per contrastare l'emergenza abitativa, dal 2010 nel Comune di Livorno, dal 2011 nel Comune di Piombino, dal 2015 nel Comune di Cecina.

Nel Comune di Livorno il progetto si svolge attraverso 2 linee:

- l'Agenzia per l'Affitto, soggetto pubblico finalizzato a favorire l'incontro tra domanda di case in affitto di quei cittadini che hanno un reddito troppo basso per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma troppo alto per poter sostenere una locazione ai prezzi di mercato e l'offerta tra i molti proprietari di appartamenti vuoti sfitti, che, se utilizzati, potrebbero tamponare l'emergenza abitativa che, da sola, l'edilizia residenziale pubblica non riesce a risolvere. E' stato istituito un Fondo di Garanzia per tutelare i proprietari da eventuali danni o insolvenze;
- Casalp, società a capitale interamente pubblico preposta alla gestione dell'edilizia residenziale pubblica, perfeziona contratti di locazione direttamente con i proprietari per poi stipulare una sublocazione direttamente con le famiglie in difficoltà. Contributo deliberato: € 200.000.

Dal 2011 Fondazione Livorno sostiene l'Amministrazione Comunale di Piombino in vari interventi per contrastare l'emergenza abitativa:

- il Comune ha messo a disposizione un proprio immobile con 6 stanze/famiglia destinate all'accoglienza breve e temporanea di famiglie in situazioni emergenziali;
- si avvale della collaborazione con ARCI Comitato Territoriale Piombino-Val di Cornia-Elba per realizzare interventi di mediazione affittuari-proprietari attraverso la copertura di spese volte al superamento della morosità per contratti di locazione già in essere e l'assolvimento delle spese contrattuali necessarie alla stipula di nuove locazioni. Contributo deliberato: € 150.000.

Dal 2015, grazie al contributo di Fondazione Livorno, il Comune di Cecina ha costituito un Fondo per erogare, a famiglie in difficoltà, un contributo affitto che copra una quota parte del canone mensile. Il suddetto contributo è liquidato direttamente al locatore dal Comune. L'intervento ha l'obiettivo di sostenere economicamente le famiglie in difficoltà per un arco di tempo congruo a superare il momento di difficoltà e riacquisire una propria autonomia. Le famiglie sono seguite dai servizi sociali con un progetto individuale che consiste in un percorso di accompagnamento e monitoraggio. Contributo deliberato per il triennio 2015/2016/2017: € 75.000.

Inoltre, nel 2015 Fondazione Livorno ha deliberato a favore dell'Auser Cecina Riparbella un contributo di € 17.800 per la realizzazione di un progetto di *co-housing* nei Comuni di Rosignano, Cecina e Castagneto Carducci.

Fondazione Cassa di Risparmio di Modena

Progetto co-housing e anziani con demenza - esperienze di convivenza per anziani non autosufficienti gestite da famiglie e associazioni.

Si tratta di una sperimentazione innovativa di coabitazione per anziani tramite la predisposizione di un appartamento fornito dal comune di Modena e gestito direttamente dalle famiglie e dalle associazioni partner. Alloggiano 4 anziani in condizioni di salute fragile/non autosufficienti, condividendo spazi comuni (cucina, soggiorno), mantenendo camere singole. Familiari e volontari, opportunamente formati e in collaborazione con il personale sanitario, hanno un ruolo chiave nella gestione dell'abitazione: sono risorse per gli ospiti, partecipano alle attività quotidiane, grazie all'apertura continua, la possibilità di fare visita e di vivere accanto agli anziani. Attività occupazionali, clima familiare, terapie personalizzate garantiscono maggior benessere rispetto all'assistenza domiciliare tradizionale. Si evitano così istituzionalizzazioni ed ospedalizzazioni inappropriate, riducendo i costi anche per le famiglie. Il beneficiario è l'Associazione Servizi per il volontariato di Modena, l'importo assegnato è di euro 18.000.

Istituzione di fondi di rotazione o creazione di fondi di garanzia

La Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo ha costituito il Fondo di Garanzia e il Fondo di rotazione per euro 1.300.000 per favorire l'acquisto e la ristrutturazione della prima casa da parte di persone in situazione di disagio abitativo. Si è così realizzato il primo progetto "Una casa per tutti", per 100 nuove abitazioni, promosso dalla Fondazione Cariparo con la collaborazione della Fondazione La Casa e della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo. **Il Fondo di rotazione** (Euro 1.000.000) è stato costituito come speciale provvista finanziaria dalla Fondazione Cariparo presso la Cassa al fine di concorrere ai mutui agevolati e permettere così l'abbattimento fino al 50% del tasso di interesse nel caso di mutui pari o inferiori all'80% del valore dell'immobile. **Il Fondo di garanzia** (Euro 300.000), del quale la Cassa può disporre a copertura di eventuali insolvenze, è stato costituito per fornire alla Cassa garanzia integrativa per consentire l'erogazione di mutui fino al 100% del valore commerciale dei beni immobili da ipotecare. L'iniziativa è stata avviata nell'estate del 2005. Sul Fondo di Garanzia sono stati erogati n. 7 mutui per complessive € 817.000. Sul fondo rotativo del nostro ente sono stati erogati n. 21 mutui per una valore complessivo di € 1.008.000.