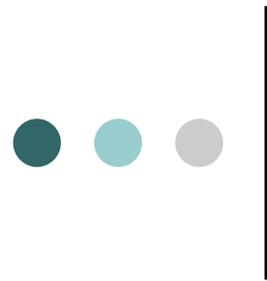


Esperienza di Acer Ferrara: Agenzia per la Casa

Rapporto tra soggetto pubblico e privato,
nell'ambito delle politiche della casa: Agenzia
per la Casa

Diego Carrara

Direttore generale di Acer Ferrara

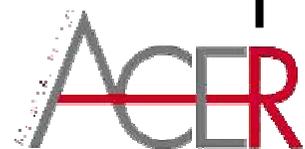


Chi siamo

- In seguito alla Legge Regionale 24/2001 gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) divengono Aziende Casa Emilia Romagna (ACER) con forma statutaria di Ente Pubblico Economico
- Per effetto della Legge 24 la proprietà viene trasferita ai Comuni e le Acer mantengono il ruolo di gestori
- Questa trasformazione ha fatto sì che le Acer affrontassero un profondo processo di trasformazione che ha reso queste Aziende strumenti flessibili e dinamici a servizio delle P.A.



Presenza Capillare



Azienda Casa Emilia-Romagna nella provincia di Ravenna



Azienda Casa Emilia Romagna Forlì-Cesena

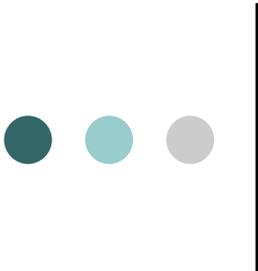


ACER Azienda Casa Emilia Romagna



EMILIA ROMAGNA



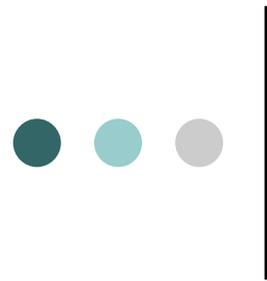


Abitazioni in Emilia Romagna Censimento 2011

| Province | Abitazioni occupate | Abitazioni non occ. |
|------------------|---------------------|---------------------|
| Piacenza | 114.529 | 27.799 |
| Parma | 171.442 | 31.232 |
| Reggio E. | 179.514 | 24.604 |
| Modena | 252.436 | 46.508 |
| Bologna | 395.677 | 48.510 |
| Ferrara | 144.642 | 39.464 |
| Ravenna | 144.627 | 36.643 |
| Forlì- Cesena | 140.975 | 24.183 |
| Rimini | 108.488 | 24.328 |
| Emilia R. | 1.667.706 | 303.271 |

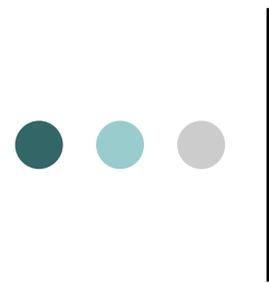
Patrimonio abitativo ERP in gestione alle Acer Emilia Romagna

| | |
|----------------------|----------------|
| Acer Bologna | 18.500 (circa) |
| Acer Ferrara | 6.611 |
| Acer Modena | 6.295 |
| Acer Piacenza | 3.048 |
| Acer Rimini | 1.980 |
| Acer Ravenna | 4.674 |
| Acer Forlì/Cesena | 4.402 |
| Acer Parma | 6.112 |
| Acer Reggio E. | 4.688 |
| Totale | 56.310 |



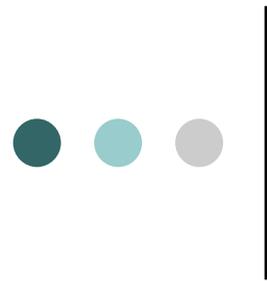
Analisi del contesto

- Aumento delle famiglie monofamiliari
- Aumento delle famiglie numerose (specialmente per effetto dell'immigrazione)
- Diminuzione della capacità di reddito delle famiglie
- Aumento dei casi di disagio sociale
- Aumento della popolazione anziana
- Lavoratori in mobilità
- Studenti fuori sede



Attività storiche

- Servizi Gestionali
- Amministrazione condominiale
- Servizi di pronto intervento manutenzione
- Progettazione



Obiettivi

- Nessun alloggio pubblico sfitto
- Nessun alloggio privato sfitto
- Incremento delle attività delle Agenzie per l’Affitto
- Riduzione dei costi di gestione della casa attraverso:
 1. Riqualificazione energetica dell’esistente
 2. Costruzione di edifici a consumo quasi zero
- Programmi per la crescita del patrimonio pubblico per la locazione (aree destinate all’ERS e perequazione urbanistica)



Attività innovative

- Per far fronte alle richieste nuove ed emergenti di una società in rapida e continua evoluzione, le Acer hanno studiato e messo a punto attività innovative con attenzione alla **sostenibilità**



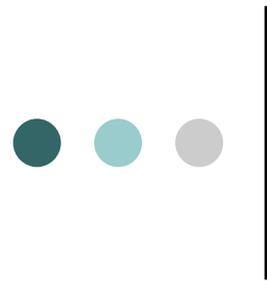
Sociale



Economica

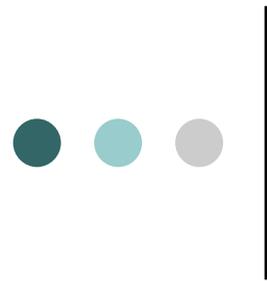


Ambientale



Efficienza energetica

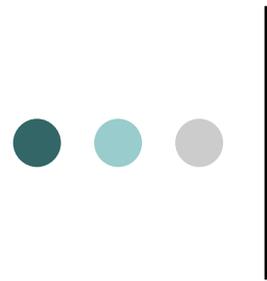
- La sostenibilità energetica è uno strumento in grado di prevenire le tensioni sociali perché fa risparmiare, crea benessere e genera lavoro.
- E' necessario individuare nuove forme per finanziare le riqualificazioni energetiche del patrimonio esistente: es. ESCo



Mediazione sociale

Il servizio di mediazione sociale, attraverso diverse azioni, permette un più facile inserimento delle famiglie nella comunità condominiale e cittadina, evitando fenomeni di ghettizzazione

- Analisi del territorio
- Monitoraggio
- Progetti individuali e di “comunità”
- Prevenzione del disagio e del conflitto
- Mediazione del conflitto
- Azioni di accompagnamento nell'alloggio
- Rapporti costanti con le altre istituzioni
- Feste del Vicinato

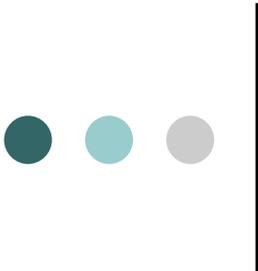


Agenzie per l'affitto

- Quasi tutte le Acer hanno adottato questo servizio per offrire un maggior numero di alloggi a canone calmierato per le famiglie escluse dal sistema di assegnazione di alloggi pubblici ma con limitate risorse economiche.
- Gli alloggi dati in locazione sono privati e i proprietari godono di garanzie a fronte di un affitto inferiore rispetto a quello del libero mercato

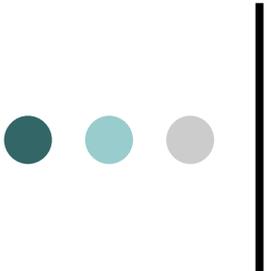


**DELINEAZIONE RAPPORTO
PUBBLICO - PRIVATO
NELLE POLITICHE PER LA
CASA:
AGENZIA per la CASA a
Ferrara**



PERCHE' I'AGENZIA per la CASA?

- Da qualche tempo, il patrimonio abitativo di erp risulta insufficiente rispetto al bisogno di casa emergente, a fronte anche della crescente richiesta da parte di cittadini extracomunitari e della crisi economica nazionale, che ha reso piu' pressante la richiesta di interventi nel campo delle politiche abitative.
- Infatti , accanto alla “domanda” classica di chi non ha una abitazione in cui vivere, e' aumentata la domanda di chi una casa ce l'ha , ma ha difficoltà a pagare l'affitto o la rata del mutuo (e' la cosiddetta “fascia grigia”, che non puo' accedere all'erp ma non riesce nemmeno a sostenere interamente i canoni di mercato).
- Contemporaneamente, le risorse pubbliche destinate alle nuove costruzioni di e.r.p. o alla ristrutturazione di fabbricati esistenti, sono venute via via riducendosi , obbligando quindi gli enti locali ad elaborare strategie plurilivello.
- Tra queste strategie, merita attenzione” la messa in circolo” degli alloggi di proprieta' privata vuoti , che nella nostra realta' provinciale assommano a diverse migliaia



Struttura del Servizio di Agenzia:

Si tratta di favorire l'**incontro tra domanda e offerta**, cercando di superare le ragioni di resistenza dei proprietari privati , in cambio di adeguate garanzie del soggetto pubblico:

- **costituzione di un bacino di alloggi**, da ricercare principalmente nel mercato privato;
- **garanzie ai proprietari privati** consistente in:
 - regolare pagamento dei canoni e delle spese connesse al rapporto locativo
 - disponibilità a trovare altre sistemazioni abitative per gli occupanti, se gli alloggi servono ai proprietari;
 - garanzia di una restituzione dell'immobile in buone condizioni manutentive al termine della locazione.
- **agevolazioni fiscali ai proprietari** (ad es. riduzione dell'IMU)
- **locazione degli alloggi a canone calmierato** (mediamente del 20-25% in meno rispetto a quello di mercato).
- **sublocazione**, a favore dei destinatari del servizio, di durata temporanea.
- **un Fondo di Gestione e Garanzia** , appositamente costituito dal Comune e dai soggetti che vogliono partecipare al Servizio di Agenzia.



I VARI MODULI ATTIVATI da ACER FERRARA

Ciascuno di essi ha peculiarità specifiche, dettate , oltre che dai destinatari del servizio, anche dai soggetti che lo richiedono (Comune, Servizi Sociali, categorie economiche , enti, associazioni ,ecc...) e dalle garanzie ulteriori che dovranno offrire, nel caso i beneficiari non siano in grado di pagare per intero il canone o le spese di gestione.

1.MODULO EMERGENZA ABITATIVA per il Comune di Ferrara , per i nuclei in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento comunale di assistenza;

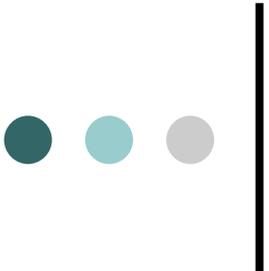
2.MODULO ASSISTENZIALE a favore dell’Azienda Servizi alla Persona di Ferrara e Alto Ferrarese(ASP), per rispondere alle esigenze abitative di nuclei deboli in difficoltà economiche, in emergenza abitativa seguiti dal Servizio Sociale

3.MODULO AGENZIA PURA a favore della popolazione collocata in “zona grigia “ capace di sostenere l’onere di un affitto, ma calmierato rispetto al libero mercato.

La Provincia di Ferrara ha deciso di destinare a tale progetto i fondi di cui alla Delibera Regionale n. 817/2012.

4.MODULO AGENZIA POST-TERREMOTO a favore di nuclei colpiti da ordinanze di inagibilita’ delle abitazioni (in proprieta’ o affitto) in cui risiedevano , a seguito del sisma del 20 e 29 maggio 2012.

5.MODULO “T.R.A.A” (Territori in rete : Accesso all’Alloggio) a favore di lavoratori extracomunitari in difficoltà nel reperire una abitazione a causa di diffidenza e discriminazione. Progetto concluso e finanziato con fondi Ministeriali.



I DESTINATARI DEL SERVIZIO di AGENZIA per la CASA sono :

I cittadini e le famiglie con modeste possibilità economiche ,che non riescono a trovare alloggi a canoni compatibili con le proprie risorse, pur potendo contare su entrate certe;

- gli anziani che necessitano di alloggi più adeguati alle mutate condizioni di salute e di vita;
- le giovani coppie che necessitano di aiuto iniziale per rendersi autonome;
- gli studenti fuori sede;
- i soggetti seguiti da enti o associazioni che possono uscire dalla protezione totale per passare a fasi di progressiva autonomia e per i quali enti ed associazioni sono disposti a farsi garanti;
- i cittadini immigrati che hanno disponibilità economiche per pagare un affitto ma hanno difficoltà ad ottenere un alloggio;
- soggetti assunti da Ditte o Imprese per lavorare sul nostro territorio che per gli stessi motivi sopra elencati trovano difficoltà ad avere un'abitazione.
- soggetti colpiti da calamita' naturali (es. sisma)



I numeri e i moduli dell'Agenzia pubblica di Ferrara.

- **Modulo Welfare : 82 alloggi.**(modulo emergenza abitativa, modulo assistenziale, ..)
- **Modulo Agenzia Pura** (fabbisogno iniziale 100 alloggi);
- **Modulo Agenzia Post-terremoto** (fabbisogno circa 400 alloggi);



Via Bianchi : il primo housing sociale di Acer Ferrara

La proposta progettuale prevede la demolizione di vetuste case a schiera per un totale di 14 alloggi e la costruzione di 43 nuovi alloggi di varie tipologie. Tale complesso sarà articolato in due edifici in linea sviluppati su tre piani fuori terra oltre al piano dei garage, collegati sul lato corto da un volume di raccordo di soli tre piani. La struttura portante sarà in cemento armato gettato in opera, mentre per i tamponamenti esterni si è optato per l'utilizzo di tecnologie "a secco" costituite da lastre di cartongesso e gesso-fibra con interposti materiali isolanti e barriera al vapore, capaci di assicurare elevate prestazioni termiche ed acustiche; i sistemi a secco in lastre di cartongesso saranno utilizzati anche per le partizioni interne agli alloggi. E' prevista l'installazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura allacciati alla rete di teleriscaldamento locale per contenere i consumi energetici.

www.acerferrara.it

