



**REGOLAMENTO  
sull'HOUSING SOCIALE  
dell'ASC COMUNI INSIEME per lo sviluppo sociale**



## PREMESSA

In questi anni il tema abitativo è diventato centrale nella vita dei cittadini soprattutto in relazione all'insostenibilità dei costi ed ai mutamenti delle famiglie.

La complessa questione abitativa invita i comuni alla riflessione sulle risposte al bisogno abitativo che è crescente ed in continua evoluzione.

Una risposta sistemica è offerta dall'Agenzia C.A.S.A. (Comuni insieme Agenzia Sociale per l'Abitare) che, a far corso dall'anno 2016, promuove politiche abitative integrate, con risposte diversificate ai bisogni abitativi dei cittadini dell'ambito di Garbagnate Milanese.

Sin dall'inizio l'Agenzia ha colto le opportunità offerte dalle risorse regionali dedicate (DGR 6465/2017 e successiva DGR 2065/2019) per la sperimentazione delle ospitalità temporanee per i soggetti in emergenza abitativa ed i comuni dell'ambito hanno attribuito all'Agenzia il compito di gestire alloggi, reperiti a vario titolo, da destinare a progetti di ospitalità temporanea e che costituiscono il cosiddetto "polmone abitativo".

Nell'attuale fase degli interventi sul tema abitativo le attività di Housing Sociale rientrano nella Linea 1.3.1 - CUP D14H22000260006 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

La situazione è composita ed in evoluzione in relazione all'andamento dei bisogni, delle risorse e dei cambiamenti, dinamiche continuamente monitorate e valutate dagli operatori e dai decisori.

Il presente regolamento recepisce le esperienze fin qui maturate e articola un aspetto delle politiche abitative, in riferimento alla costruzione di un sistema di offerta integrato, come definito nel Piano Triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi (approvato con Delibera AU n. 19 del 30/03/2023).

Il Piano è il principale sistema strategico di riferimento e programmazione in relazione alle politiche abitative per l'ambito di Garbagnate Milanese, come previsto dalla L.R. Lombardia n. 16/2016 e che costituisce il quadro normativo di riferimento.

Nella ricomposizione dell'offerta, l'Housing Sociale si affianca ai servizi di offerta abitativa pubblica (ad es. I Servizi Abitativi Pubblici e a quelli di offerta agevolata (ad es. Le locazioni a canone concordato) di cui l'Agenzia è mediatrice.

La definizione di Housing Sociale di riferimento è quella offerta nel 2005 da CECODHAS (Comitato Europeo di Coordinamento per l'Edilizia Sociale) e ricomprende tutte le attività utili a fornire alloggi e servizi con forte connotazione sociale, adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, per la loro incapacità di ottenere un credito, per l'assenza di un'offerta adeguata o perché colpiti da problemi particolari.

Nella definizione di HS sono ricomprese tutte le attività gestite dall'Agenzia C.A.S.A.

Il presente Regolamento si limita a disciplinare le sole attività riconducibili alla gestione degli alloggi facenti parte del cd "polmone abitativo" attualmente in dotazione all'Agenzia.

L'offerta abitativa di Housing Sociale dell'Agenzia è transitoria di medio periodo con caratteristiche di alta autonomia, con forme di tutoring leggero e prevede una spesa per l'alloggio più bassa del mercato libero.



Le “Linee di indirizzo per il contrasto alla grave emarginazione adulta in Italia” seppur non vincolanti, sono fortemente “veicolanti” nell’invitare ad un approccio “housing first” che facciamo nostro, soprattutto nell’accezione data dalle linee stesse che assimilano il concetto a quello di “housing led”, ampliando il target di riferimento: “[...] i termini housing first ed housing led saranno usati come sinonimi, se non diversamente specificato, ad indicare un cambio di paradigma in cui, a differenza del modello tradizionale, si prefigura un sistema di intervento che prevede l’ingresso diretto della persona o del nucleo familiare all’interno di un appartamento e il supporto di un’equipe multidisciplinare che accompagna la persona [...] per presa in carico si intende: “la funzione esercitata [...] in favore di una persona o di un nucleo familiare in risposta a bisogni complessi che richiedono interventi personalizzati di valutazione, consulenza, orientamento, attivazione di prestazioni sociali, nonché attivazione di interventi in rete con altre risorse e servizi pubblici e privati del territorio” (pag. 27, Linee di indirizzo per il contrasto alla grave emarginazione adulta in Italia, fio.PSD e Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, 2015)

## 1) OGGETTO E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

Col presente documento sono regolamentati i criteri di accesso e le modalità di gestione dell’Housing Sociale in capo all’Azienda Speciale Consortile “Comuni Insieme per lo sviluppo sociale” e all’Agenzia C.A.S.A. (Comuni insieme Agenzia Sociale per l’Abitare) per i comuni dell’ambito di Garbagnate Milanese: Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago e Solaro.

## 2) SOGGETTI ATTUATORI, APPROCCIO E SERVIZI OFFERTI

Il servizio di housing prevede l’offerta di un posto letto in condizioni di condivisione, con un’attività di accompagnamento nei percorsi individuali.

L’Agenzia C.A.S.A. si pone come Gestore Sociale del servizio di housing in capo all’Azienda e agisce secondo quanto previsto dai principi della “gestione sociale integrata” ovvero il trattamento unitario degli aspetti della gestione immobiliare:

- **PROPERTY:** Gestione amministrativa, cura il rapporto amministrativo con gli inquilini, ad esempio, nel merito della stesura dei contratti, il monitoraggio dei pagamenti e delle morosità
- **FACILITY:** Gestione tecnica, si occupa del buon funzionamento, fruizione e valorizzazione di un immobile e del suo decoro da un punto di vista di cura e manutenzione. Ad esempio, con la raccolta delle segnalazioni, il coordinamento di interventi e acquisti, i sopralluoghi, ...
- **COMMUNITY:** Gestione attenta al rapporto con gli inquilini, servizio di prossimità che accompagna gli abitanti rispetto ai temi dell’abitare, della coesione e dell’inclusione sociale. Fanno parte di questa area le attività di accompagnamento all’ingresso, la gestione dei conflitti e dei percorsi individuali, anche in relazione all’intorno territoriale.



Tutti i servizi hanno la finalità di accompagnare l'emersione dalla situazione di emergenza abitativa e orientare alla ricerca di una soluzione abitativa stabilizzante.

Il progetto di Housing Sociale è altrimenti detto Progetto di Ospitalità Temporanea e si svolge secondo quanto indicato nella scrittura privata che regola la permanenza presso l'immobile e l'adesione al progetto.

Il progetto di emersione dall'emergenza abitativa è dettagliato nel Patto Educativo, che contiene gli impegni e gli obiettivi che l'ospite ha l'obbligo di sottoscrivere e rispettare, quale presupposto dello svolgimento del progetto di Housing.

### 3) DESTINATARI E REQUISITI

Le soluzioni alloggiative del cd. "polmone abitativo" hanno caratteristiche e finalità peculiari. Ogni singolo alloggio può essere dedicato ad uno o più progetti, anche con destinatari diversi, in attuazione del principio di mix sociale.

3.1) I destinatari dei progetti di housing sono le persone in emergenza abitativa che ricadono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle seguenti categorie di destinatari:

- a) Soggetti con esigenze abitative temporanee legate alla perdita dell'abitazione (avvenuta o prossima all'avvenimento) in seguito a una procedura di sfratto o pignoramento
- b) Soggetti in condizioni di morosità incolpevole legata alla perdita di lavoro, al basso reddito e/o a una particolare situazione familiare
- c) Soggetti con frattura del nucleo di provenienza per separazione/divorzio o comunque inseriti in percorsi di ricerca di autonomia
- d) Persone in stato di grave emarginazione, senza dimora
- e) Soggetti che a seguito della perdita di lavoro non sono più in grado di affrontare affitti a libero mercato o situazioni debitorie gravi
- f) Donne vittime di violenza o che vivono a rischio di violenza domestica, in relazione o da relazionarsi col CAV
- g) Cittadini stranieri in uscita da strutture di seconda accoglienza (SAI)
- h) Persone dimesse da istituti, case-famiglia e comunità per minori in prosieguo amministrativo o da istituzioni penali
- i) Ospiti di dormitori, strutture di accoglienza notturna
- j) Altre persone svantaggiate ed ulteriori categorie di beneficiari in relazione a esigenze legate a specificità socioeconomiche del territorio, emergenze sociali, internazionali o altri eventi

Destinatari delle sistemazioni alloggiative in housing sono, principalmente, i nuclei monopersonali in considerazione del fatto che sul territorio sono in essere altri servizi abitativi dedicati ai nuclei familiari (ad es. SAT).

Inoltre, a parità di condizioni, sono valutati prioritariamente per l'ingresso in housing i cittadini che non abbiano usufruito in precedenza del servizio.

Negli alloggi di proprietà comunale verrà garantita priorità ai residenti dello stesso comune, salvo accordi diversi.



3.2) L'accesso al servizio di housing sociale è riservato a coloro che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) Essere in condizione di emergenza abitativa come sopra descritto
- b) L'aver la residenza anagrafica in uno dei comuni dell'ambito di Garbagnate Milanese, che deve restare invariata per tutta la durata del progetto
- c) Capacità economica tale da assicurare il versamento di una quota mensile di compartecipazione alle spese dell'appartamento pari a €250,00 (come da tariffe approvate dall'Assemblea Consortile)
- d) Titolarità di un permesso di soggiorno in corso di validità in caso di cittadini extra-UE
- e) Non avere occupato abusivamente un alloggio di edilizia residenziale pubblica
- f) Non essere titolari nel territorio di Regione Lombardia, della proprietà, diritto d'uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di un'abitazione adeguata alle esigenze proprie e del proprio nucleo familiare, fatto salvo che tale bene risulti indisponibile

3.3) Ulteriori caratteristiche che completano i profili per la selezione

- a) Assenza di gravi patologie, dipendenze o altri elementi di incompatibilità con i progetti, i coinquilini o la collocazione territoriale dell'alloggio identificato
- b) Disponibilità alla coabitazione improntata sul rispetto reciproco
- c) Impegno di adesione e partecipazione attiva al progetto

Ogni requisito e caratteristica è derogabile in caso di motivata giustificazione richiesta dal Servizio Sociale del comune di residenza.

#### 4) GOVERNANCE, MODALITÀ DI ACCESSO E PERMANENZA

Per l'accesso al servizio di Housing Sociale andrà presentata apposita domanda ("Manifestazione d'Interesse") come da Avviso pubblico permanente per la partecipazione ai progetti di housing sociale che verrà pubblicato sulla pagina web della Azienda Speciale Consortile "Comuni Insieme per lo sviluppo sociale"

Le richieste verranno valutate dalla "Commissione Housing" composta da figure professionali differenti, interne ed esterne a Comuni Insieme, e con la partecipazione degli operatori dei servizi coinvolti nella progettazione.

La Commissione è costituita da tre componenti: 2 funzionari nominati da Comuni Insieme, di cui uno con funzione di presidente, e 1 figura professionale indicata dal soggetto gestore degli interventi educativi.

La Commissione è integrata di volta in volta dagli operatori dei servizi titolari della presa in carico dei richiedenti.

La Commissione si riunisce a cadenza periodica di circa due mesi per la valutazione delle domande di accesso, delle richieste di proroga e per gli aggiornamenti relativi ai progetti.



Nel dettaglio l'iter del progetto prevede:

- a) Compilazione e invio all'indirizzo [bandicasa@comuni-insieme.mi.it](mailto:bandicasa@comuni-insieme.mi.it) della manifestazione di interesse.
- b) Istruttoria dell'Agenzia C.A.S.A. che verifica la completezza della richiesta e approfondisce la presenza di una rete di servizi attiva o attivabile
- c) Esame della Commissione Housing, con la convocazione, a cura di C.A.S.A., dei soggetti della rete dei servizi coinvolti o coinvolgibili nella progettazione.

Gli esiti della commissione prevedono le seguenti opzioni:

1. Ammissione, con abbinamento al posto letto disponibile o che si renderà disponibile
2. Respingimento, in quanto la situazione del richiedente non è compatibile col progetto
3. Esito sospeso, per effettuare gli approfondimenti che si dovessero rendere necessari ai fini valutativi

In caso di accoglimento è previsto un incontro conoscitivo con gli operatori dei servizi coinvolti, per la stesura del Patto Educativo ed un incontro con gli/le altri ospiti, presso l'immobile identificato per il progetto. L'effettivo ingresso è comunque subordinato al positivo svolgersi degli incontri.

Segue la convocazione dei richiedenti per la consegna delle chiavi e la sottoscrizione della scrittura privata e del Patto Educativo (v. Art. 2).

La Commissione verificherà, a cadenza semestrale, l'andamento del progetto con gli operatori coinvolti. In assenza di elementi ostativi l'ospitalità avrà durata di 12 mesi, rinnovabili previa richiesta di proroga motivata da parte dell'ospite e l'assenso della commissione.

Al termine del progetto l'ospite si impegna a restituire le chiavi secondo quanto indicato alla scrittura privata.

## 5) IMPEGNI DEGLI OSPITI

- a) Accettare e rispettare le regole di buona convivenza, non è ammessa alcuna forma di violenza verbale o fisica
- b) Rispettare le regole di gestione dell'alloggio con lo spirito di cura e buon senso, anche per quanto non espressamente normato
- c) Accettare e rispettare quanto condiviso e sottoscritto con il Patto Educativo in merito agli obiettivi del progetto con le relative modalità e tempistiche
- d) Rispettare il divieto assoluto di accogliere persone estranee al progetto
- e) Compartecipare alle spese dell'alloggio
- f) Non trasferire la residenza all'interno dell'alloggio indicato
- g) Mantenere lo spazio a sé assegnato sempre pulito, in ordine ed aperto
- h) Pulire e igienizzare le parti comuni secondo turni prestabiliti
- i) Risarcire per la perdita delle chiavi ed eventuali danni procurati per grave incuria all'alloggio ed ai relativi beni
- j) Considerare ogni bene presente in alloggio un bene collettivo, utilizzandolo secondo specifiche suddivisioni, salvo quanto assegnato in uso esclusivo limitatamente alla durata del progetto



- k) Provvedere per proprio conto alle proprie necessità materiali, salvo accordi per l'acquisto collettivo di alcuni beni (detersivi, carta igienica, ...)
- l) Rispettare il divieto assoluto di utilizzare sostanze illegali, possedere materiali illegali e introdurli o introdurre animali, di qualsiasi tipo e taglia, in alloggio
- m) Conservare e consumare gli alimenti negli ambienti dedicati
- n) Conservare con cura gli oggetti di valore
- o) Tenere la porta d'ingresso sempre chiusa
- p) Rispettare le disposizioni condominiali
- q) Utilizzare in maniera consapevole la luce, il gas e l'acqua
- r) Rispettare il divieto assoluto di fumare all'interno dell'intero alloggio
- s) Richiedere l'autorizzazione prima di apportare modifiche all'alloggio (ad esempio appendere un quadro)
- t) Segnalare eventuali malfunzionamenti e condividere i fatti rilevanti relativi all'alloggio e alla convivenza
- u) Rispettare il silenzio nelle ore notturne
- v) Aderire alle attività offerte sul territorio
- w) Rispettare il divieto di fotografare, filmare o rendere noti a terzi qualsiasi fatto, immagine o rappresentazione inerente all'immobile ed ai/alle suoi/sue ospiti
- x) Concordare con gli operatori eventuali assenze notturne
- y) Rispettare il divieto di abuso alcolico
- z) Alla conclusione del progetto lasciare l'immobile in buono stato e libero dai propri beni

#### 6) RINVIO ALLA NORMATIVA IN MATERIA

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si fa riferimento alle leggi statali e alla normativa regionale in materia.