

## PROTOCOLLO D'INTESA

### TRA ANCE ANCONA

#### AGCI, CONFCOOPERATIVE e LEGACOOP MARCHE PER LA DEFINIZIONE DI AZIONI A FAVORE DI PROGETTI DI HOUSING SOCIALE NELLE MARCHE

Il tema della "tensione abitativa" ha acquisito anche nel nostro territorio regionale dimensioni tali da richiedere politiche innovative capaci, da un lato di stimolare azioni di sistema con le Istituzioni e gli Enti ,pubblici e/o privati (Onlus, Fondazioni) che si muovono nel campo di "Casa e disagio abitativo", dall'altro, di avvalersi delle opportunità offerte dalla partnership con soggetti privati , riconoscendo in particolare, il ruolo peculiare del mondo cooperativo e delle imprese quali promotori di progetti di Housing Sociale ,inteso sempre più quale misura capace di fornire servizi complessi e avanzati, di cui la residenza ne costituisce solo una parte e come l'elemento più significativo della "rigenerazione urbana" , leva decisiva per il nuovo sviluppo delle città .

L'ANCE di Ancona, al fine di dare concretezza alle politiche di edilizia sociale, ha commissionato ad ISTAO un progetto di ricerca mirato ,da una parte, alla ricognizione della "**tensione abitativa**" nella Regione e alla individuazione dei **Comuni a più alta vocazione di SH**, dall'altra a rilevare le esigenze della cosiddetta "**fascia grigia**" della popolazione regionale, che costituisce la domanda primaria di Social Housing.

Parallelamente le centrali cooperative AGCI, Confcooperative e Legacoop hanno sviluppato importanti competenze ed anche esperienze sul campo relativamente ai servizi avanzati e innovativi da integrare alla residenza nei modelli di Social Housing. Un sistema che ha elaborato una nuova offerta di servizi abitativi che, oltre all'assegnazione di alloggi in affitto a canone calmierato, in affitto con successivo riscatto, in assegnazione in diritto di proprietà, offre anche una serie di servizi alla persona ed all'abitare sostenibile.

#### **Ciò premesso**

È interesse comune delle parti creare comuni ambiti di azione,nuove sinergie,al fine di poter dare risposte tempestive ed efficaci ad una domanda di SH che nella Regione da troppo tempo non trova il giusto interlocutore, individuando l'offerta più adeguata. Tale offerta può essere individuata innanzitutto in iniziative volte allo **smobilizzo del patrimonio edilizio in corso di costruzione** , bloccato dalla crisi e inutilizzato, causa di gravi difficoltà per le imprese e gli istituti di credito mutuant;

Questo obiettivo richiede il rafforzamento delle competenze nella gestione sociale, integrando la progettazione edilizia con la progettazione e gestione dei servizi agli abitanti, combinando le esperienze già maturate sul campo con altre "buone prassi" rilevate a livello nazionale ed internazionale. Inoltre è necessario il sostegno a iniziative per la costituzione di **fondi misti pubblico/privati**, che abbiano l'obiettivo di sostenere progetti di Social Housing coerenti con le caratteristiche del modello cooperativo. Infine è altrettanto necessaria la inclusione delle iniziative di SH nel contesto di processi di "**rigenerazione urbana**" poiché questo indirizzo di pianificazione urbana integra gli elementi fondamentali della cultura urbanistica con tutti gli altri aspetti che completano il modello , a partire dalla sostenibilità ambientale e sociale, dalla sostenibilità economica, dalle opportunità di sviluppo commerciale e dei servizi.

Tali linee strategiche si declinano concretamente in una serie di azioni dirette sulla pianificazione urbanistica generale e sul processo progettuale/costruttivo, tra cui lo sviluppo di una nuova

## PROTOCOLLO D'INTESA

politica delle aree con l'adozione di modelli di progettazione integrata a funzioni e attori coinvolti, legando quindi la costruzione alla gestione futura e delle socialità connessa con gli edifici, e la costruzione di processi di controllo e pianificazione sia delle fasi progettuali che di quelle costruttive. In particolare tali azioni possono così essere sintetizzate:

- ampliare l'offerta abitativa rivolta alle persone che hanno necessità della casa e non riescono ad acquisirla a libero mercato e/o si trovano in situazione di svantaggio;
- promuovere l'inclusione sociale offrendo la possibilità di un'abitazione a costi accessibili attraverso l'applicazione di canoni concordati o attraverso forme di sostegno all'accesso alla proprietà;
- Attuare strumenti che affrontino la morosità incolpevole e garanzie a sostegno dell'acquisto della prima casa.
- realizzazione di contesti edilizi completi di spazi di aggregazione sociale e di servizi alla persona realizzando un circuito virtuoso fra politiche della Casa e politiche dei servizi finalizzato a favorire la permanenza nel proprio domicilio di persone non autosufficienti, a favorire le giovani coppie che necessitano di servizi quali Asili Nido, a creare coesione sociale attraverso spazi destinati all'aggregazione / integrazione fra giovani, anziani, immigrati, etc.
- progettazione di interventi di edilizia eco sostenibile;
- rigenerazione dei tessuti urbani coinvolti
- smobilizzo del patrimonio edilizio in corso di costruzione bloccato dalla crisi e inutilizzato, causa di gravi difficoltà per le imprese e gli istituti di credito mutuanti;
- programmi di efficientamento energetico sia delle abitazioni nuove che quelle da ristrutturare;

La definizione del **modello di Housing Sociale** consiste nella promozione per la costituzione di un fondo/i immobiliare chiuso ad apporto pubblico per la costruzione, trasformazione, ristrutturazione e commercializzazione di alloggi con servizi sociali integrati. In tal senso vi sono normative ancora poco attuate ( legge 86/94 e legge 111/01)

Il processo, i soggetti attuatori, i ruoli da essi svolti , l' individuazione dell' offerta possono così essere riassunti:

### **Soggetti promotori/attuatori**

Il progetto di SH si realizza in partenariato Pubblico /Privato tra:

- Comuni, che hanno la titolarità della pianificazione ed il patrimonio da ristrutturare e/o riconvertire a fini abitativi; Regione ed ERAP.
- Imprese della regione Marche iscritte all'ANCE e Cooperative iscritte alle Centrali cooperative per la realizzazione, gestione e conferimento asset;
- Banche con gli asset con credito deteriorato
- Enti pubblici e/o privati che hanno finalità sociali (Onlus , Fondazioni)
- Casse edili

### **Asset**

Il Fondo si costituisce con:

- Asset delle Imprese e cooperative

## PROTOCOLLO D'INTESA

- Asset delle banche finiti, da completare, appena iniziati
- Asset dei Comuni, Provincie e Regione (direttamente e/o tramite soggetti giuridici controllati)
- Asset del demanio regolarizzati a queste finalità

### **Ruoli**

Le imprese in base alle tipologie di intervento selezionate, realizzano le opere sia a completamento di **immobili "invenduti" o nuovi immobili**;

Le banche conferiscono gli immobili "invenduti" con modalità diverse di recupero di liquidità in base alla qualità degli stessi immobili

Le cooperative di abitazione e le cooperative sociali si occupano della gestione, Facility e property management ed i rapporti fra inquilini e tutte le attività sociali legate all'HOUSING.

La Regione dovrà garantire per un periodo di 10 anni la solvibilità dei canoni di locazione attraverso la costituzione di un apposito fondo di garanzia. Potrà inoltre favorire gli interventi di SH con specifici contributi alle iniziative.

I Comuni apportano Asset che si vedranno restituiti dopo 20/30anni al termine del ciclo finanziario Banche, Cassa depositi e prestiti, Fondazioni, Regione, Cassa Edile ed investitori privati ( imprese e cooperative) partecipano alla sottoscrizione dell'equity del fondo.

### **Dimensioni territoriali del modello di SH**

La dimensione territoriale, per un modello di SH così strutturato, dovrà fare riferimento alla domanda di servizi ed abitazioni con fattibilità economica, finanziaria e gestionale. Ovviamente non pensiamo ad ambiti territoriali istituzionalizzati ma a logiche di pianificazione e cooperazione tra enti. (area vasta, associazioni tra Comuni ecc...). Aree nelle quali dovranno essere promossi anche piani di sviluppo e di investimenti per il miglioramento delle infrastrutture sia urbane che sociali. In tal senso è strategica la convergenza con la pianificazione e progettazione dei fondi comunitari e della BEI.

Il presente protocollo vuol essere una guida per le imprese associate al fine di sollecitarne la ripresa di un protagonismo imprenditoriale in forma sinergica tra imprese e tra imprese e istituzioni. In oltre si vuole sollecitare un ulteriore dibattito regionale sul tema delle politiche per il SH aperto anche al contributo e la partecipazione di altre Associazioni, Sindacati e organizzazioni d'impresa con la finalità di dare un contributo alla soluzione di una crisi del settore che ha raggiunto livelli drammatici e che necessita del contributo e la partecipazione di tutti.

Li

ANCE ANCONA

AGCI

CONFCOOPERATIVE

LEGACOOOP