

POLITICHE ABITATIVE
INTEGRATE IN
TOSCANA: LE AGENZIE
SOCIALI PER LA CASA
NEI TERRITORI



Osservatorio
Sociale Regionale

- **Obiettivi dell'analisi**
 - **Analisi dei bisogni del territorio**
- **Attività delle Agenzie sociali esistenti**

Obiettivi dell'analisi

REGIONE
TOSCANA



Obiettivi dell'analisi

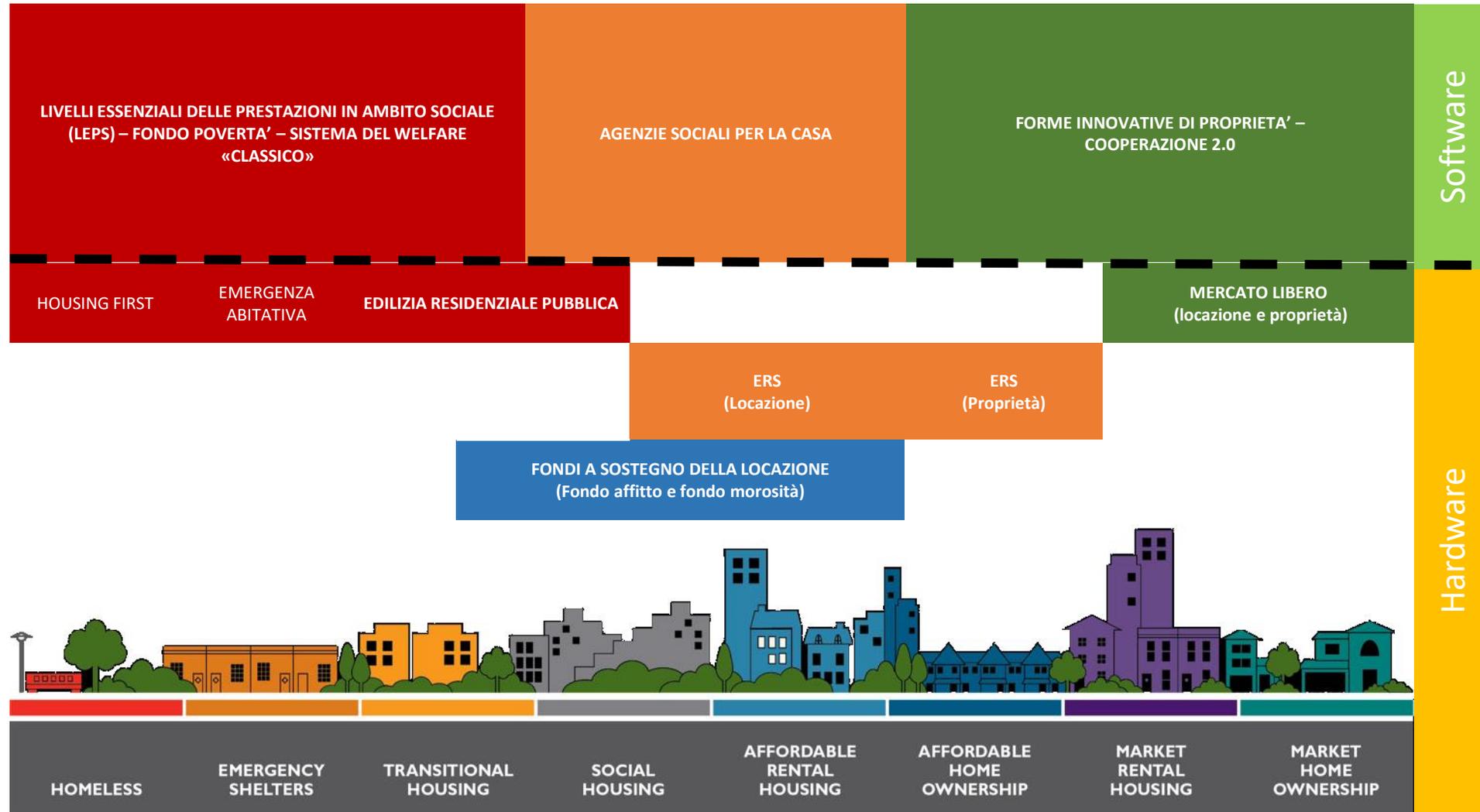


La Regione Toscana, in collaborazione con l'Osservatorio Sociale Regionale, ha espresso la necessità di avviare uno studio volto a definire l'attuale spazio di mercato e le possibili azioni utili al rilancio delle Agenzie Sociali per la Casa così come definite dalla Legge Regionale n. 13 del 2015. Attualmente le agenzie accreditate presso la Regione Toscana risultano quattro: Casalinsieme, Associazione "Il Casolare", Consorzio Fabrica.

Le Agenzie riportate sono attive solamente da alcuni anni e la situazione pandemica non ne ha certamente agevolato lo sviluppo. Obiettivo dell'Amministrazione Regionale è comprendere la coerenza delle Agenzie rispetto al mutato contesto di mercato, definire gli "spazi di mercato" delle agenzie a seconda dei territori e le leve applicabili (fiscali, economiche o altre) al fine di diffondere le agenzie e di conseguenza il numero di contratti a canone agevolato gestiti e promossi.

Il servizio consiste nello studio dell'attività delle agenzie sociali accreditate al fine di identificare le principali determinanti relazionali, fiscali, economico-finanziarie che potrebbero rendere efficaci e sostenibili le agenzie.

Dal prodotto al processo



L. 431/1998 – Art.11 comma 3



*Le somme assegnate al Fondo di sono utilizzate per la concessione, ai conduttori aventi i requisiti minimi individuati con le modalità di cui al comma 4, di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata, e, tenendo conto anche delle disponibilità del Fondo, per sostenere le iniziative intraprese dai Comuni e dalle regioni anche attraverso la **costituzione di agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia** o attraverso attività di promozione in **convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali, cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati, ovvero attraverso la **rinegoziazione delle locazioni esistenti per consentire alle parti, con il supporto delle organizzazioni di rappresentanza dei proprietari e degli inquilini, la stipula di un nuovo contratto a canone inferiore.*****

Sfera delle **competenze** richieste all’Agenzia:

- Gestire patrimonio proprio e di terzi per l’affitto (temporaneo/permanente);
- Regolamentare, definire e gestire le procedure di accesso/selezione per la fruizione delle strutture alloggiative;
- Svolgere il monitoraggio sugli interventi e sulle politiche di inserimento delle fasce deboli e gestire sistemi informativi;
- Svolgere compiti tecnico-consultivi, promozionali e divulgativi su problemi e fenomeni annessi alle questioni abitative e dei processi di integrazione e coesione sociale e della mobilità.
- Progettare, promuovere e realizzare iniziative di formazione e maggiore professionalizzazione degli operatori.

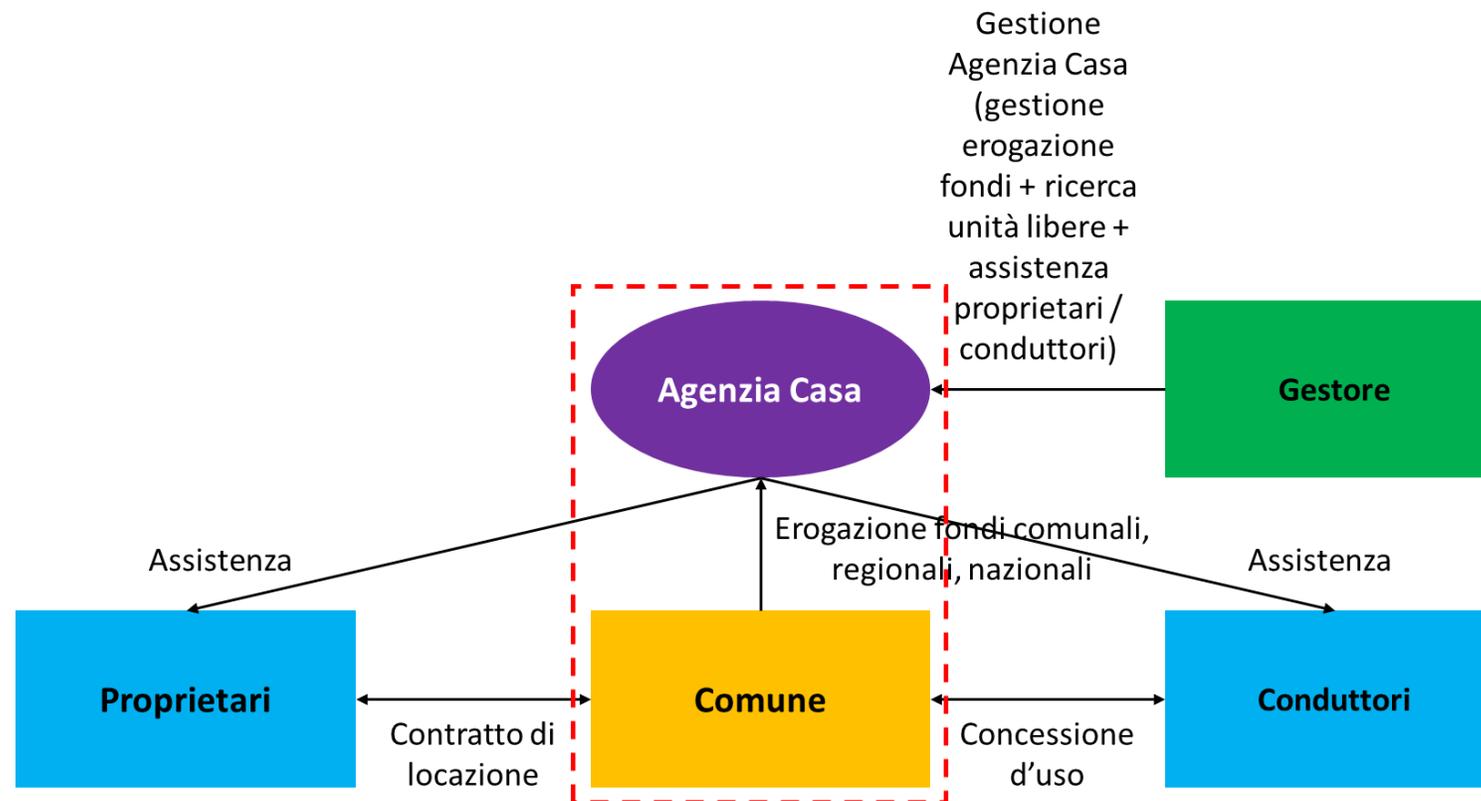
**CRITICITÀ
ENDOGENE**
(amministrative
e finanziarie)

- *Contratto diretto tra proprietario e conduttore finale [vs. Rapporto contrattuale tra proprietario e Agenzia/Società e poi concessione al conduttore finale].*
- *Carico amministrativo e gestionale oneroso (personale e gestione fondi pubblici).*
- *Incertezza sulla disponibilità dei fondi (scarsa efficacia della programmazione pluriennale).*
- *Rigidità e vincoli dei fondi pubblici disponibili che rispondono a criteri di eleggibilità diversi da quelli che identificano il target dei conduttori.*
- *Il fondo di garanzia si è dimostrato incentivo necessario ma non sufficiente per avvicinare i proprietari di immobili all’Agenzia; convincente l’anticipazione delle mensilità e i fondi a copertura delle spese di ristrutturazione dell’abitazione da locare.*

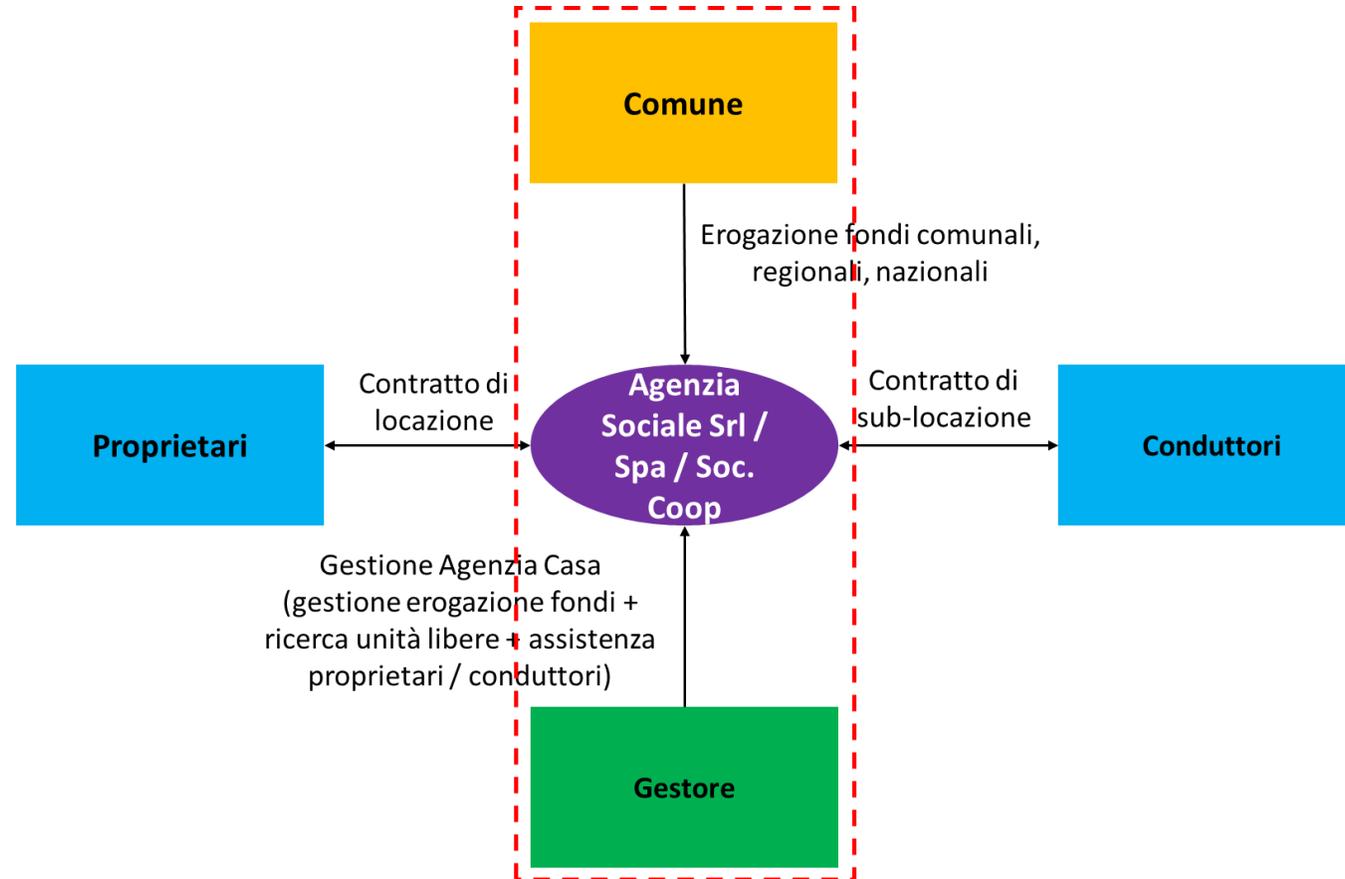
Modello «Milano Abitare»



Modello «Comune di Modena»



Modello «Agenzia privata»

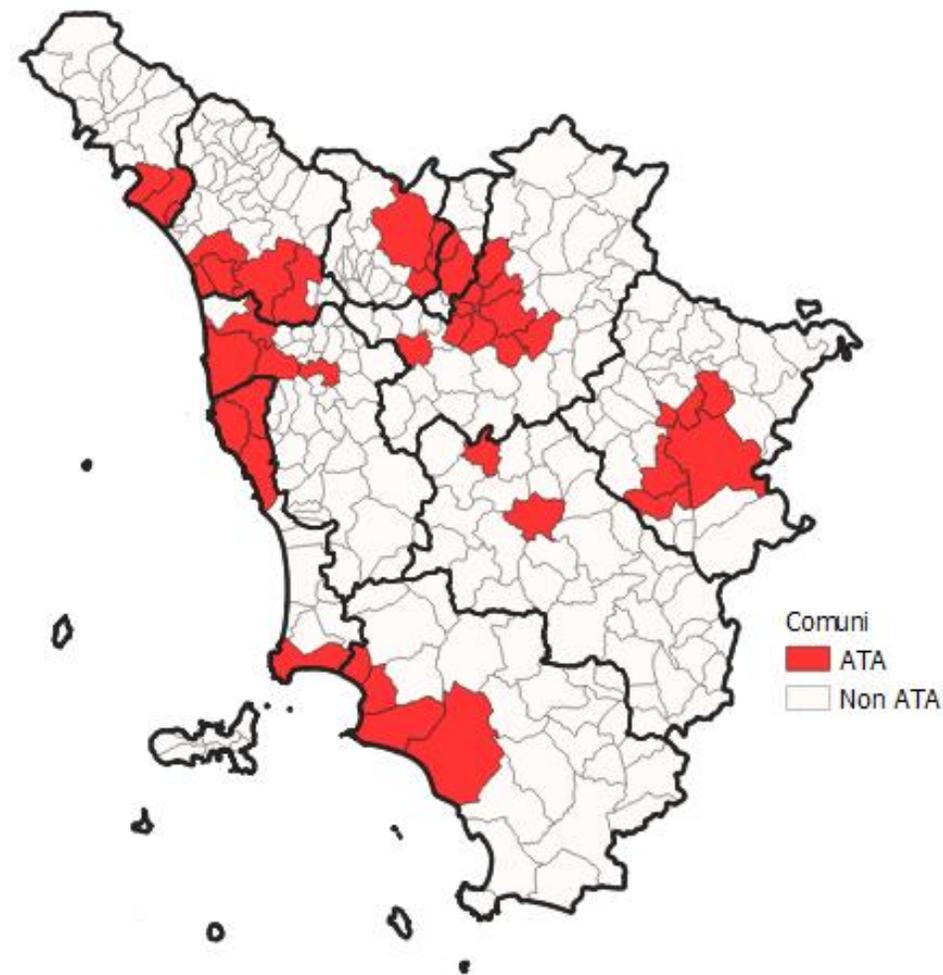
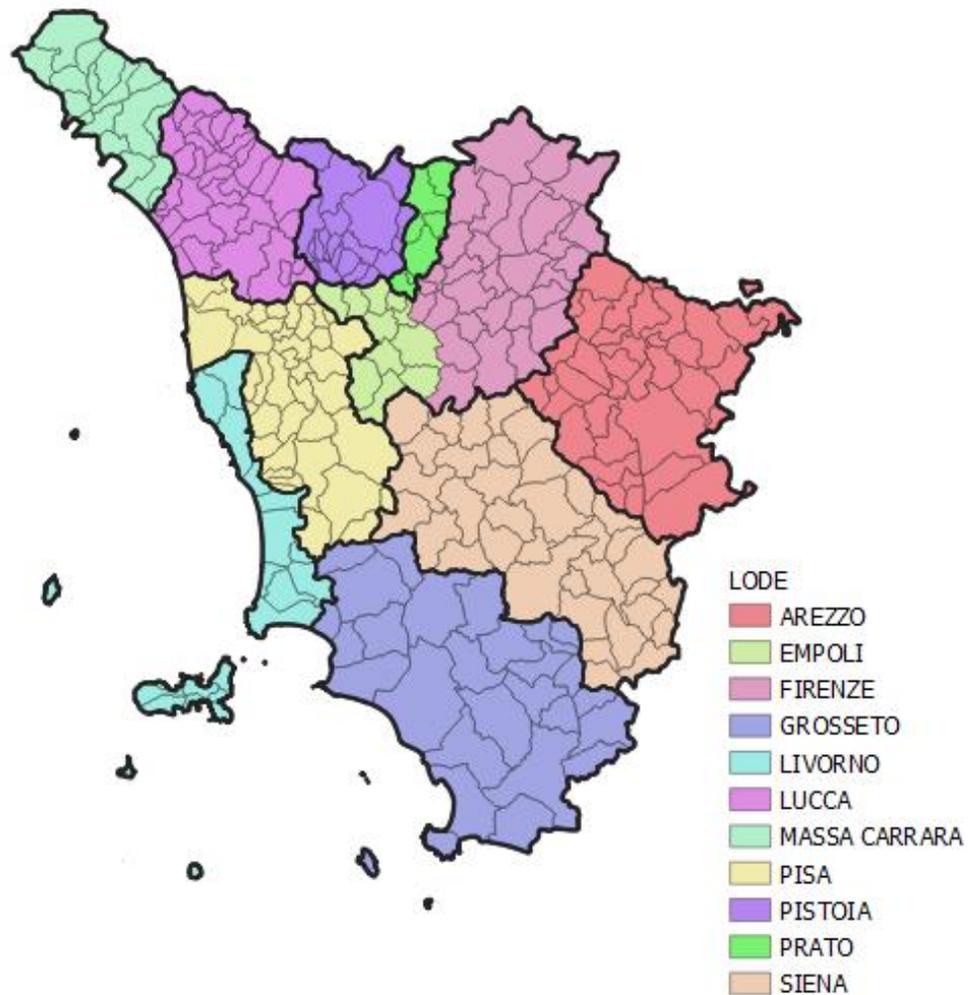


Analisi dei bisogni del territorio

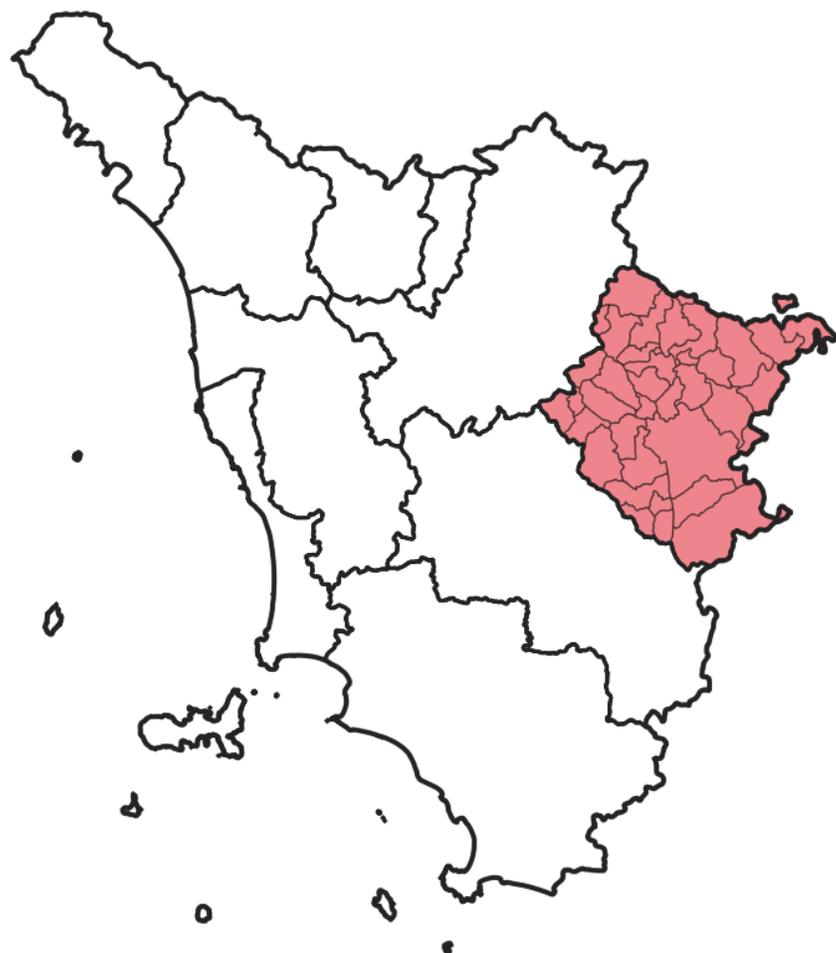
REGIONE
TOSCANA



Il territorio



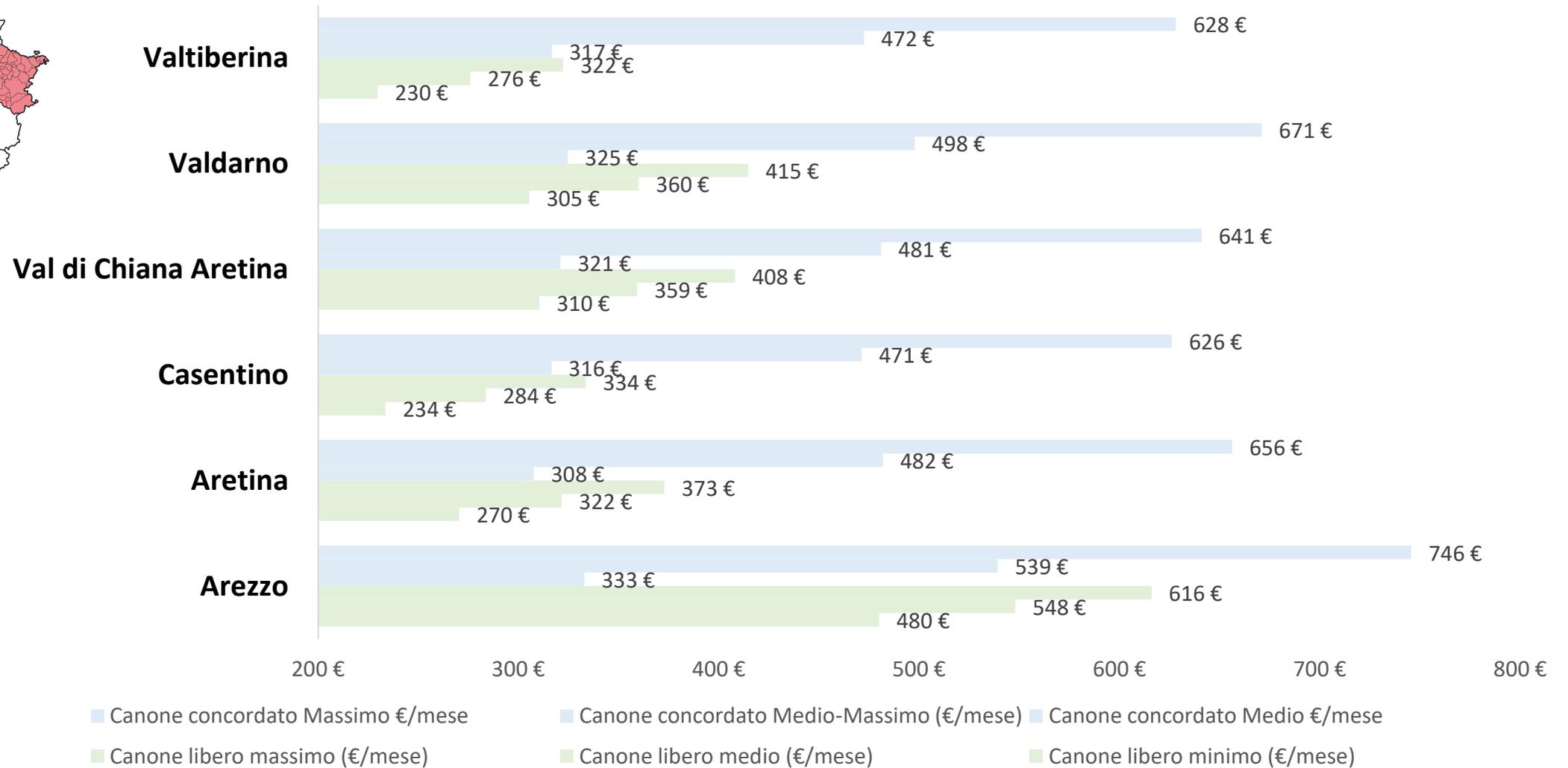
LODE – Arezzo



LODE	Arezzo	Totale/media Regione
Totale famiglie residenti (2019)	148.230	1.660.546
% famiglie in affitto (2019)	12,3%	13,7%
% famiglie in affitto capoluogo (2019)	18,7%	19,2%

Contributo Affitto 2022 - Domande valide	1812	22277
Contributo Affitto 2022 - Domande valide/Famiglie residenti	1,2%	1,3%
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo < 5.000 €	962	6219
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo tra 5.000€ e 10.000€	849	15645
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo > 10.000€	1	413
Contributi Affitto 2022 - Canone annuo medio	4.992 €	5.865 €
Contributi Affitto 2022 - Canone mensile medio	416 €	489 €
Contributo Affitto 2022 - Domande con ISEE nullo	152	1940
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE < 5.000€	1.046	12491
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE tra 5.000€ e 10.000€	662	7999
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE > 10.000€	104	1786
Contributo Affitto 2022 - ISEE massimo	16.075 €	16.610 €
Contributo Affitto 2022 - ISEE medio	4.674 €	4.819 €

LODE – Arezzo



LODE – Empoli



LODE	Empolese -Val d'Elsa	Totale/media Regione
Totale famiglie residenti (2019)	72.284	1.660.546
% famiglie in affitto (2019)	13,9%	13,7%
% famiglie in affitto capoluogo (2019)	15,9%	19,2%

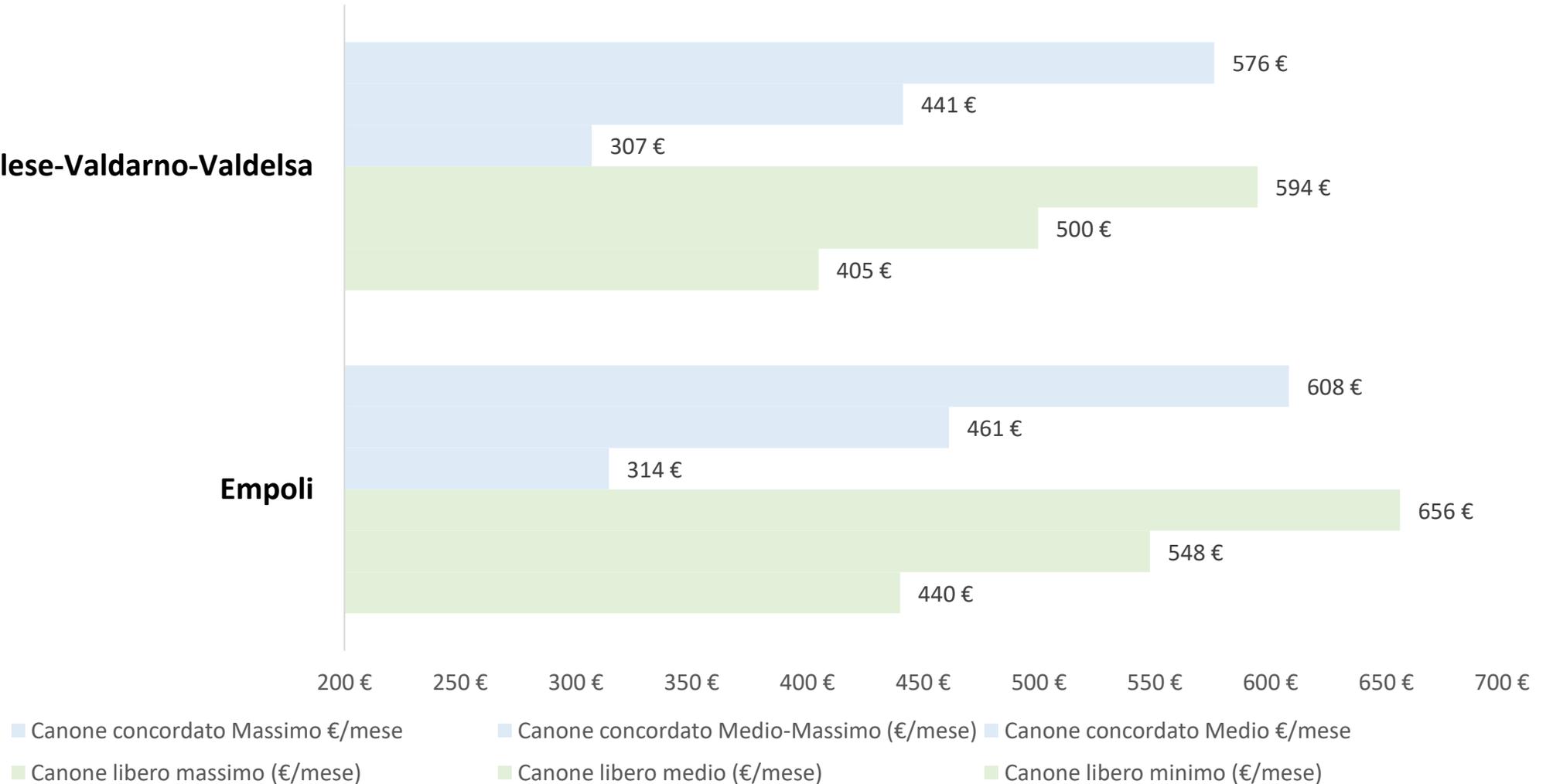
Contributo Affitto 2022 - Domande valide	1089	22277
Contributo Affitto 2022 - Domande valide/Famiglie residenti	1,5%	1,3%
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo < 5.000 €	331	6219
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo tra 5.000€ e 10.000€	753	15645
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo > 10.000€	5	413
Contributi Affitto 2022 - Canone annuo medio	5.752 €	5.865 €
Contributi Affitto 2022 - Canone mensile medio	479 €	489 €
Contributo Affitto 2022 - Domande con ISEE nullo	106	1940
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE < 5.000€	589	12491
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE tra 5.000€ e 10.000€	405	7999
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE > 10.000€	95	1786
Contributo Affitto 2022 - ISEE massimo	15.905 €	16.610 €
Contributo Affitto 2022 - ISEE medio	4.954 €	4.819 €

LODE – Empoli



Empolese-Valdarno-Valdelsa

Empoli



LODE – Firenze

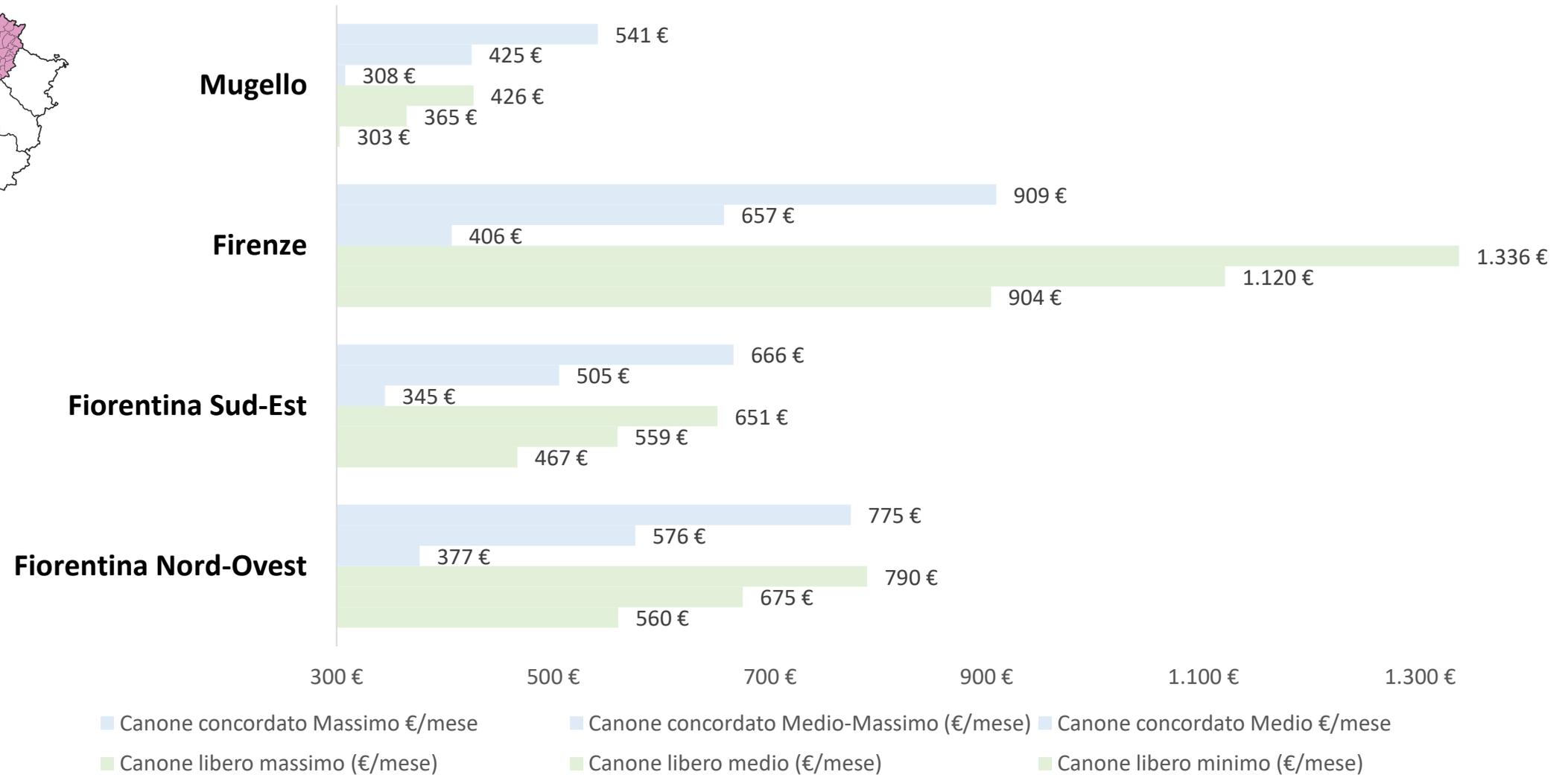


LODE	Firenze	Totale/media Regione
Totale famiglie residenti (2019)	383.553	1.660.546
% famiglie in affitto (2019)	16,0%	13,7%
% famiglie in affitto capoluogo (2019)	21,9%	19,2%

Contributo Affitto 2022 - Domande valide	4935	22277
Contributo Affitto 2022 - Domande valide/Famiglie residenti	1,3%	1,3%
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo < 5.000 €	589	6219
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo tra 5.000€ e 10.000€	4017	15645
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo > 10.000€	329	413
Contributi Affitto 2022 - Canone annuo medio	7.222 €	5.865 €
Contributi Affitto 2022 - Canone mensile medio	602 €	489 €
Contributo Affitto 2022 - Domande con ISEE nullo	356	1940
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE < 5.000€	2.707	12491
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE tra 5.000€ e 10.000€	1.721	7999
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE > 10.000€	507	1786
Contributo Affitto 2022 - ISEE massimo	18.208 €	16.610 €
Contributo Affitto 2022 - ISEE medio	5.031 €	4.819 €

LODE – Firenze

(confronto canoni)



LODE – Grosseto



LODE	Grosseto	Totale/media Regione
Totale famiglie residenti (2019)	104.517	1.660.546
% famiglie in affitto (2019)	12,4%	13,7%
% famiglie in affitto capoluogo (2019)	16,3%	19,2%

Contributo Affitto 2022 - Domande valide	1324	22277
Contributo Affitto 2022 - Domande valide/Famiglie residenti	1,3%	1,3%
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo < 5.000 €	511	6219
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo tra 5.000€ e 10.000€	810	15645
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo > 10.000€	3	413
Contributi Affitto 2022 - Canone annuo medio	5.422 €	5.865 €
Contributi Affitto 2022 - Canone mensile medio	452 €	489 €
Contributo Affitto 2022 - Domande con ISEE nullo	107	1940
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE < 5.000€	752	12491
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE tra 5.000€ e 10.000€	483	7999
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE > 10.000€	89	1786
Contributo Affitto 2022 - ISEE massimo	16.299 €	16.610 €
Contributo Affitto 2022 - ISEE medio	4.684 €	4.819 €

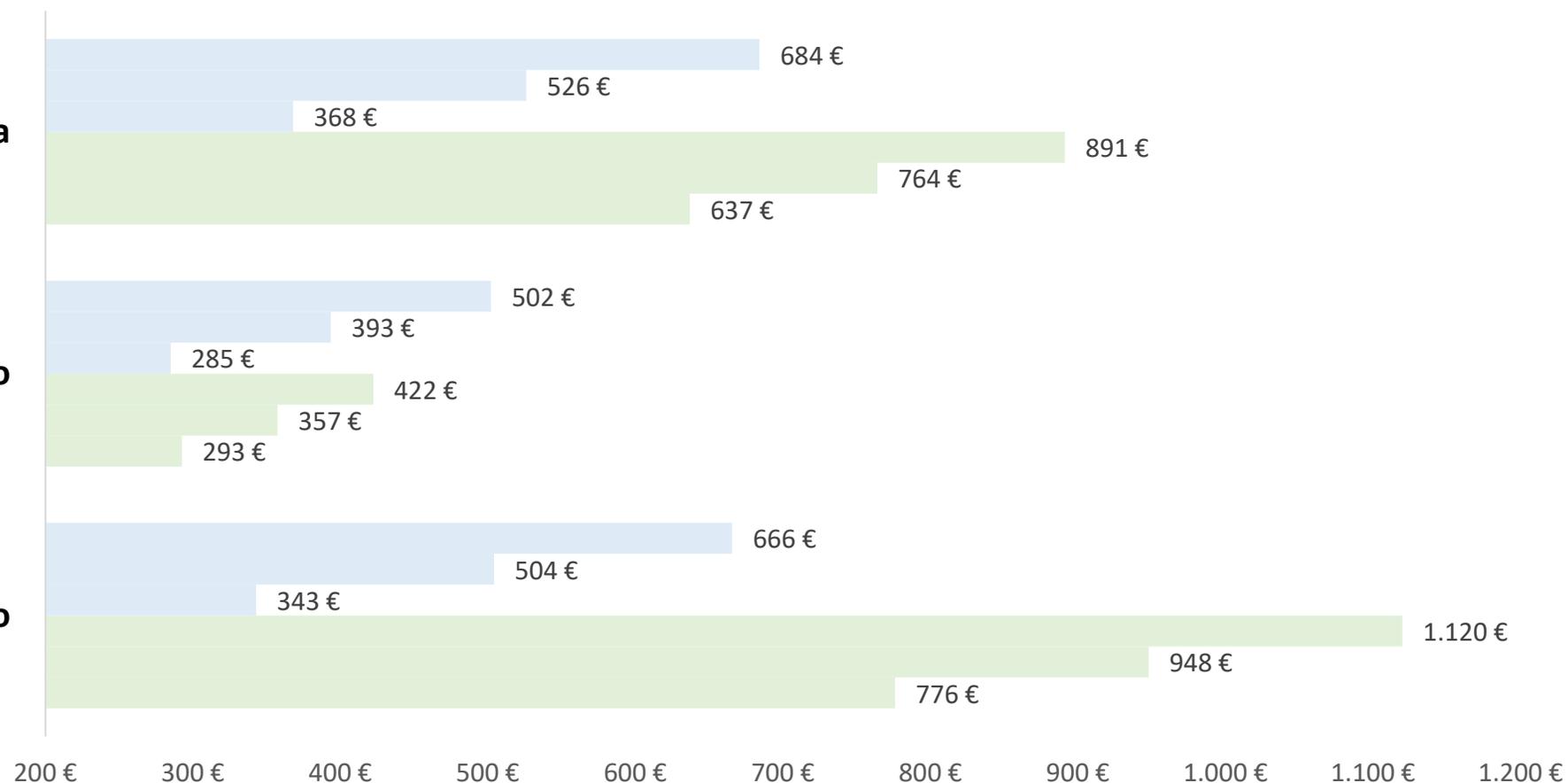
LODE – Grosseto



Colline dell'Albegna

Grossetano

Grosseto



■ Canone concordato Massimo €/mese
 ■ Canone concordato Medio-Massimo (€/mese)
 ■ Canone concordato Medio €/mese
■ Canone libero massimo (€/mese)
 ■ Canone libero medio (€/mese)
 ■ Canone libero minimo (€/mese)

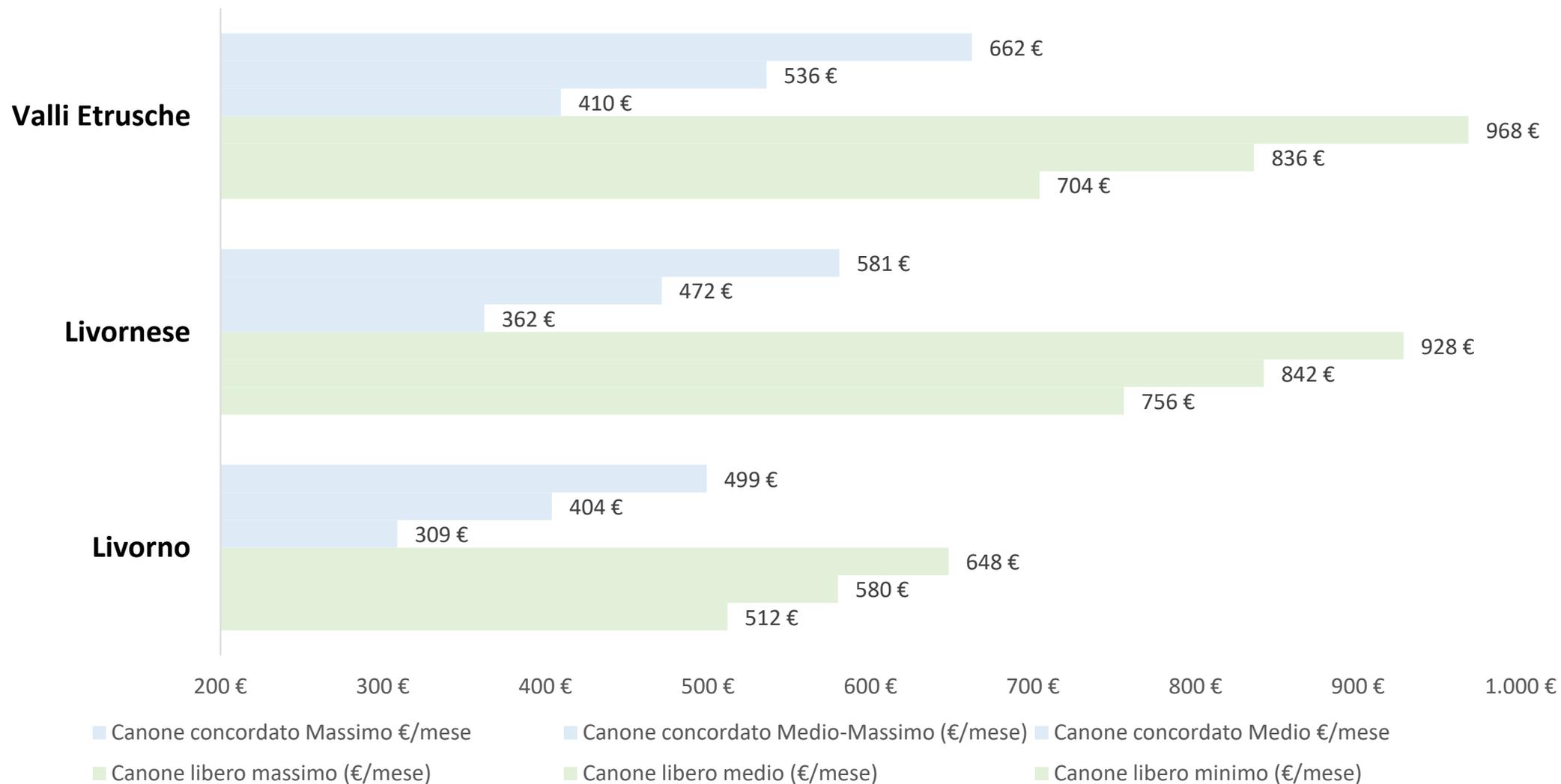
LODE – Livorno



LODE	Livorno	Totale/media Regione
Totale famiglie residenti (2019)	156.894	1.660.546
% famiglie in affitto (2019)	15,9%	13,7%
% famiglie in affitto capoluogo (2019)	21,6%	19,2%

Contributo Affitto 2022 - Domande valide	2709	22277
Contributo Affitto 2022 - Domande valide/Famiglie residenti	1,7%	1,3%
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo < 5.000 €	849	6219
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo tra 5.000€ e 10.000€	1854	15645
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo > 10.000€	6	413
Contributi Affitto 2022 - Canone annuo medio	5.710 €	5.865 €
Contributi Affitto 2022 - Canone mensile medio	476 €	489 €
Contributo Affitto 2022 - Domande con ISEE nullo	272	1940
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE < 5.000€	1506	12491
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE tra 5.000€ e 10.000€	978	7999
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE > 10.000€	225	1786
Contributo Affitto 2022 - ISEE massimo	18.223 €	16.610 €
Contributo Affitto 2022 - ISEE medio	4.823 €	4.819 €

LODE – Livorno



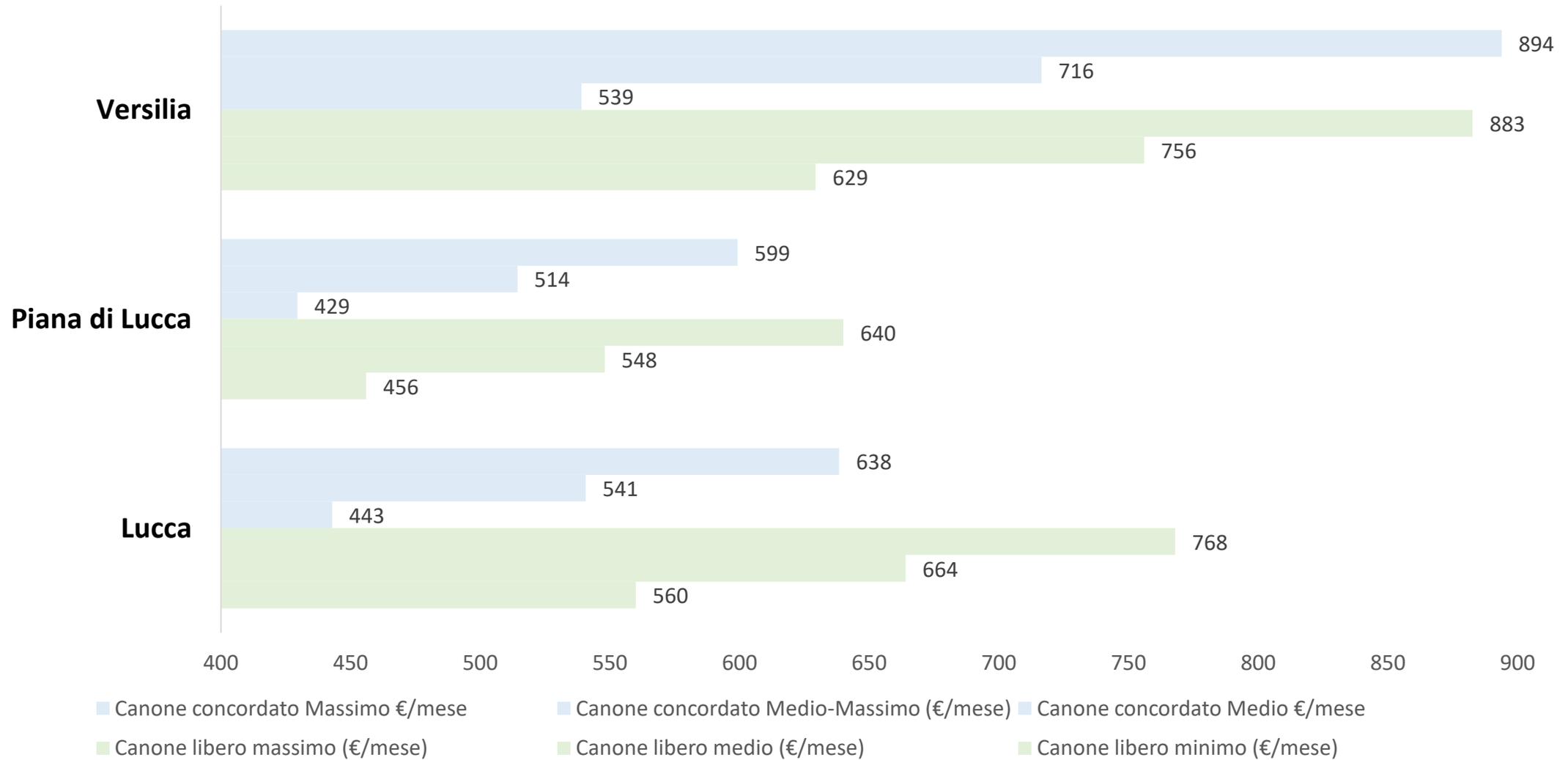
LODE – Lucca



LODE	Lucca	Totale/media Regione
Totale famiglie residenti (2019)	170.406	1.660.546
% famiglie in affitto (2019)	10,9%	13,7%
% famiglie in affitto capoluogo (2019)	17,2%	19,2%

Contributo Affitto 2022 - Domande valide	2239	22277
Contributo Affitto 2022 - Domande valide/Famiglie residenti	1,3%	1,3%
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo < 5.000 €	520	6219
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo tra 5.000€ e 10.000€	1716	15645
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo > 10.000€	3	413
Contributi Affitto 2022 - Canone annuo medio	5.987 €	5.865 €
Contributi Affitto 2022 - Canone mensile medio	499 €	489 €
Contributo Affitto 2022 - Domande con ISEE nullo	211	1940
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE < 5.000€	1284	12491
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE tra 5.000€ e 10.000€	809	7999
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE > 10.000€	145	1786
Contributo Affitto 2022 - ISEE massimo	16.306 €	16.610 €
Contributo Affitto 2022 - ISEE medio	4.608 €	4.819 €

LODE – Lucca



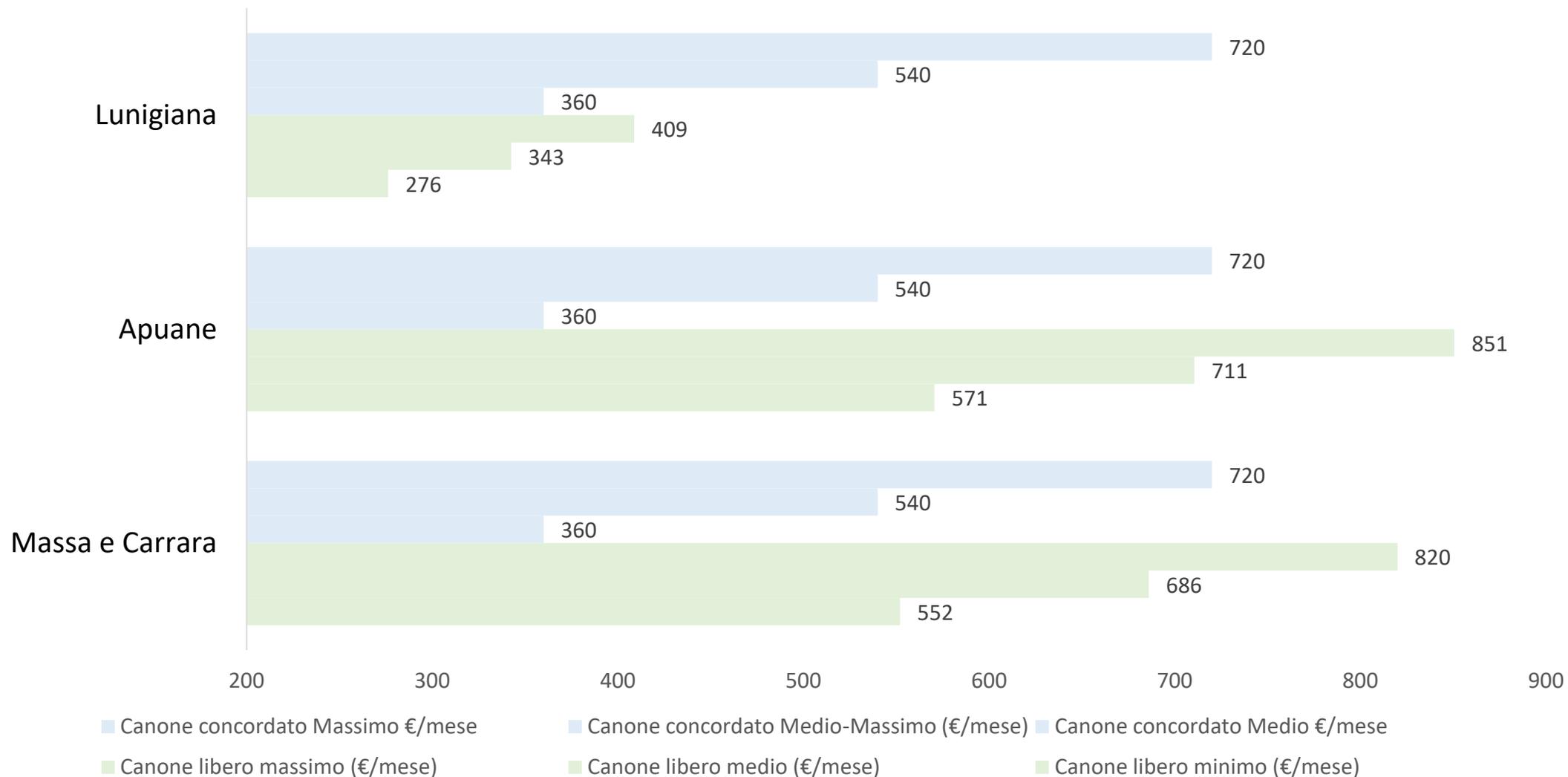
LODE – Massa Carrara



LODE	Massa e Carrara	Totale/media Regione
Totale famiglie residenti (2019)	88.949	1.660.546
% famiglie in affitto (2019)	13,1%	13,7%
% famiglie in affitto capoluogo (2019)	20,7%	19,2%

Contributo Affitto 2022 - Domande valide	955	22277
Contributo Affitto 2022 - Domande valide/Famiglie residenti	1,1%	1,3%
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo < 5.000 €	364	6219
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo tra 5.000€ e 10.000€	587	15645
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo > 10.000€	4	413
Contributi Affitto 2022 - Canone annuo medio	5.593 €	5.865 €
Contributi Affitto 2022 - Canone mensile medio	466 €	489 €
Contributo Affitto 2022 - Domande con ISEE nullo	103	1940
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE < 5.000€	564	12491
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE tra 5.000€ e 10.000€	329	7999
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE > 10.000€	62	1786
Contributo Affitto 2022 - ISEE massimo	17.245 €	16.610 €
Contributo Affitto 2022 - ISEE medio	4.595 €	4.819 €

LODE – Massa Carrara



LODE – Pisa



LODE	Pisa	Totale/media Regione
Totale famiglie residenti (2019)	185.197	1.660.546
% famiglie in affitto (2019)	14,5%	13,7%
% famiglie in affitto capoluogo (2019)	24,7%	19,2%

Contributo Affitto 2022 - Domande valide	2882	22277
Contributo Affitto 2022 - Domande valide/Famiglie residenti	1,6%	1,3%
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo < 5.000 €	825	6219
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo tra 5.000€ e 10.000€	2032	15645
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo > 10.000€	25	413
Contributi Affitto 2022 - Canone annuo medio	5.875 €	5.865 €
Contributi Affitto 2022 - Canone mensile medio	490 €	489 €
Contributo Affitto 2022 - Domande con ISEE nullo	292	1940
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE < 5.000€	1654	12491
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE tra 5.000€ e 10.000€	972	7999
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE > 10.000€	256	1786
Contributo Affitto 2022 - ISEE massimo	16.103 €	16.610 €
Contributo Affitto 2022 - ISEE medio	4.773 €	4.819 €

LODE – Pisa

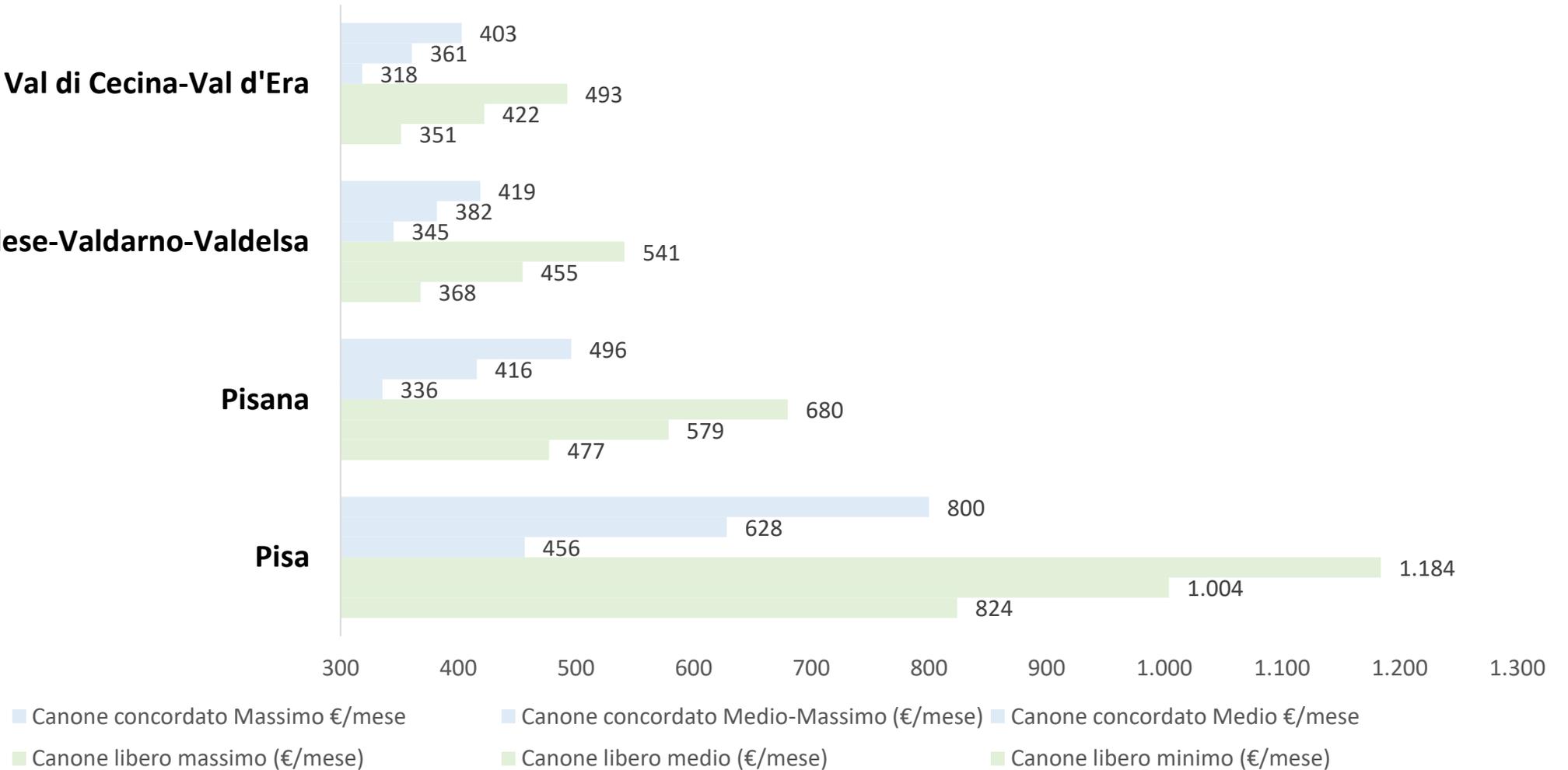


Alta Val di Cecina-Val d'Era

Empolese-Valdarno-Valdelsa

Pisana

Pisa



LODE – Pistoia



LODE	Pistoia	Totale/media Regione
Totale famiglie residenti (2019)	126.372	1.660.546
% famiglie in affitto (2019)	14,1%	13,7%
% famiglie in affitto capoluogo (2019)	17,1%	19,2%

Contributo Affitto 2022 - Domande valide	1872	22277
Contributo Affitto 2022 - Domande valide/Famiglie residenti	1,5%	1,3%
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo < 5.000 €	582	6219
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo tra 5.000€ e 10.000€	1287	15645
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo > 10.000€	3	413
Contributi Affitto 2022 - Canone annuo medio	5.654 €	5.865 €
Contributi Affitto 2022 - Canone mensile medio	471 €	489 €
Contributo Affitto 2022 - Domande con ISEE nullo	193	1940
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE < 5.000€	1131	12491
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE tra 5.000€ e 10.000€	634	7999
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE > 10.000€	107	1786
Contributo Affitto 2022 - ISEE massimo	15.448 €	16.610 €
Contributo Affitto 2022 - ISEE medio	4.483 €	4.819 €

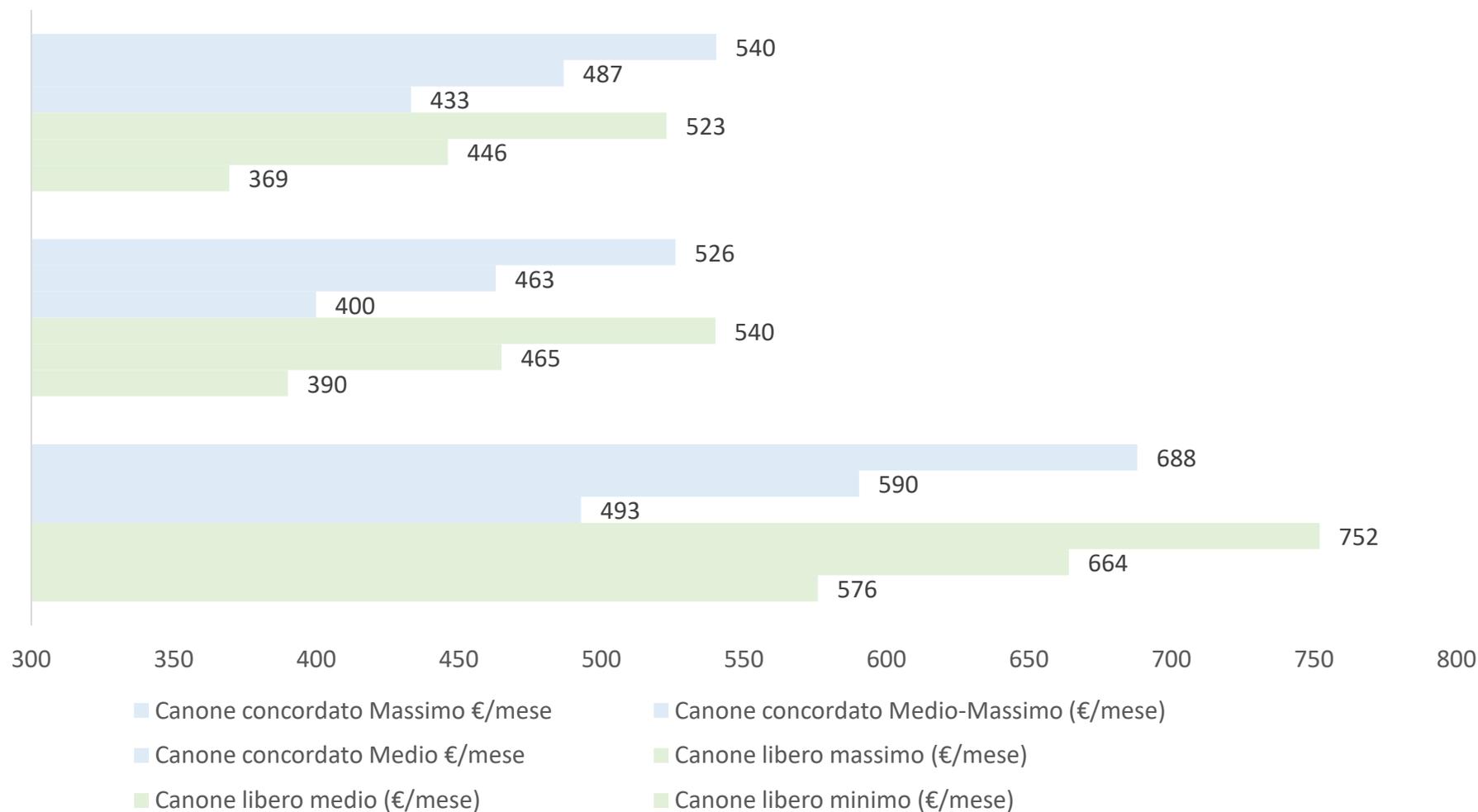
LODE – Pistoia



Val di Nievole

Pistoiese

Pistoia



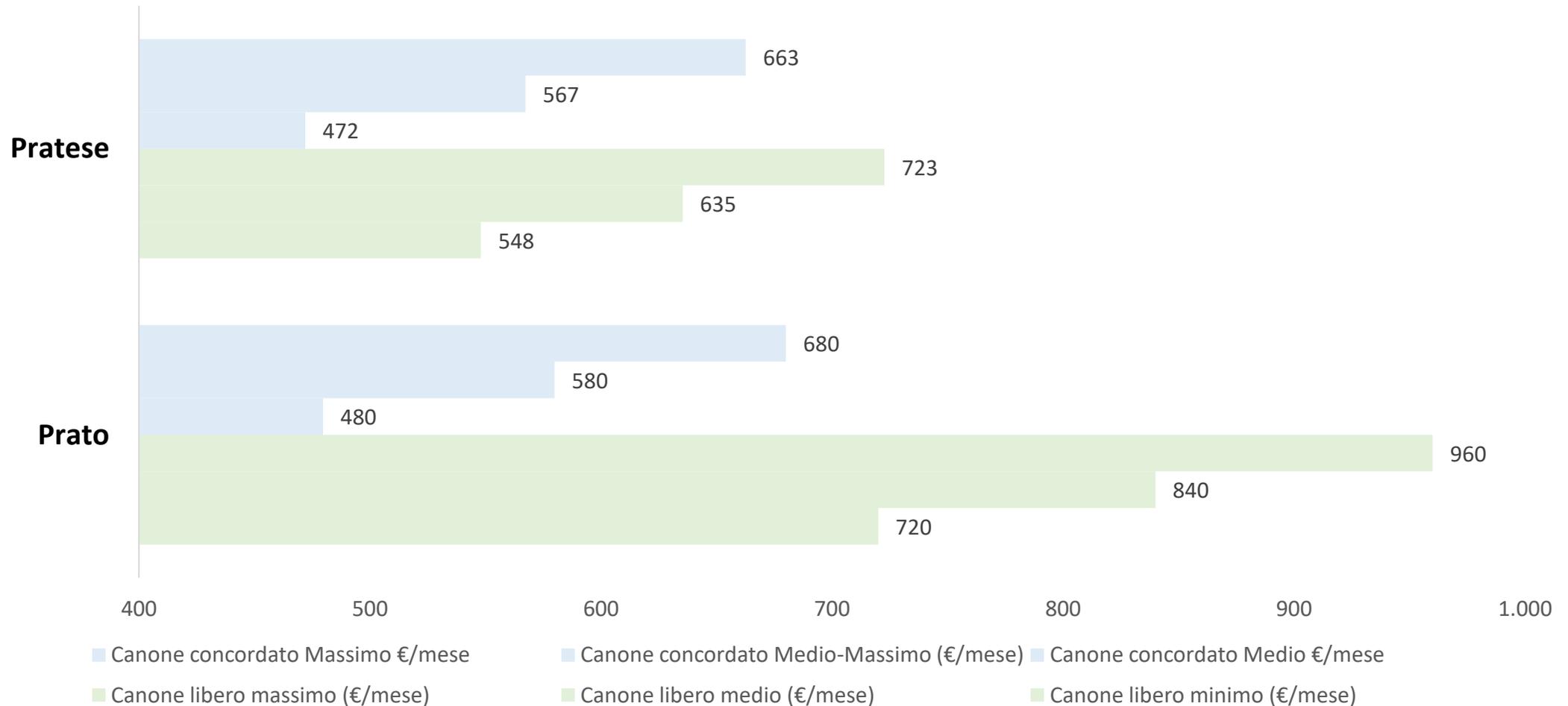
LODE – Prato



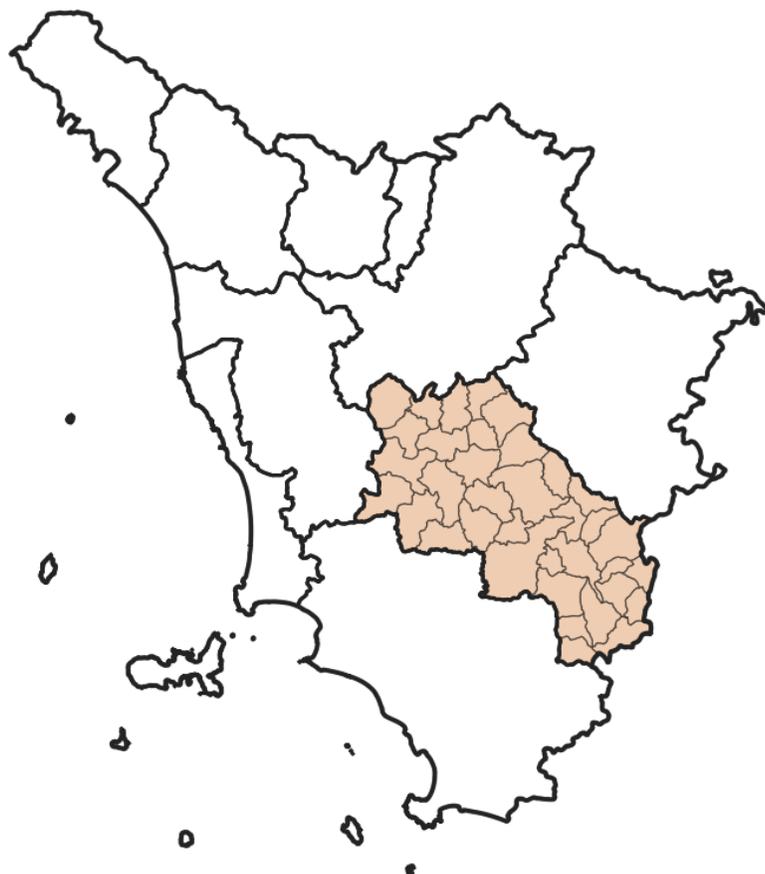
LODE	Prato	Totale/media Regione
Totale famiglie residenti (2019)	103.935	1.660.546
% famiglie in affitto (2019)	12,1%	13,7%
% famiglie in affitto capoluogo (2019)	17,1%	19,2%

Contributo Affitto 2022 - Domande valide	1024	22277
Contributo Affitto 2022 - Domande valide/Famiglie residenti	1,0%	1,3%
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo < 5.000 €	95	6219
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo tra 5.000€ e 10.000€	899	15645
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo > 10.000€	30	413
Contributi Affitto 2022 - Canone annuo medio	6.866 €	5.865 €
Contributi Affitto 2022 - Canone mensile medio	572 €	489 €
Contributo Affitto 2022 - Domande con ISEE nullo	60	1940
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE < 5.000€	492	12491
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE tra 5.000€ e 10.000€	455	7999
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE > 10.000€	77	1786
Contributo Affitto 2022 - ISEE massimo	16.409 €	16.610 €
Contributo Affitto 2022 - ISEE medio	5.356 €	4.819 €

LODE – Prato



LODE – Siena



LODE	Siena	Totale/media Regione
Totale famiglie residenti (2019)	120.209	1.660.546
% famiglie in affitto (2019)	15,3%	13,7%
% famiglie in affitto capoluogo (2019)	20,4%	19,2%

Contributo Affitto 2022 - Domande valide	1436	22277
Contributo Affitto 2022 - Domande valide/Famiglie residenti	1,2%	1,3%
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo < 5.000 €	591	6219
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo tra 5.000€ e 10.000€	841	15645
Contributi Affitto 2022 - Domande valide con canone annuo > 10.000€	4	413
Contributi Affitto 2022 - Canone annuo medio	5.446 €	5.865 €
Contributi Affitto 2022 - Canone mensile medio	454 €	489 €
Contributo Affitto 2022 - Domande con ISEE nullo	88	1940
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE < 5.000€	766	12491
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE tra 5.000€ e 10.000€	551	7999
Contributo Affitto 2022 - Domande valide con ISEE > 10.000€	119	1786
Contributo Affitto 2022 - ISEE massimo	16.494 €	16.610 €
Contributo Affitto 2022 - ISEE medio	5.024 €	4.819 €

LODE – Siena

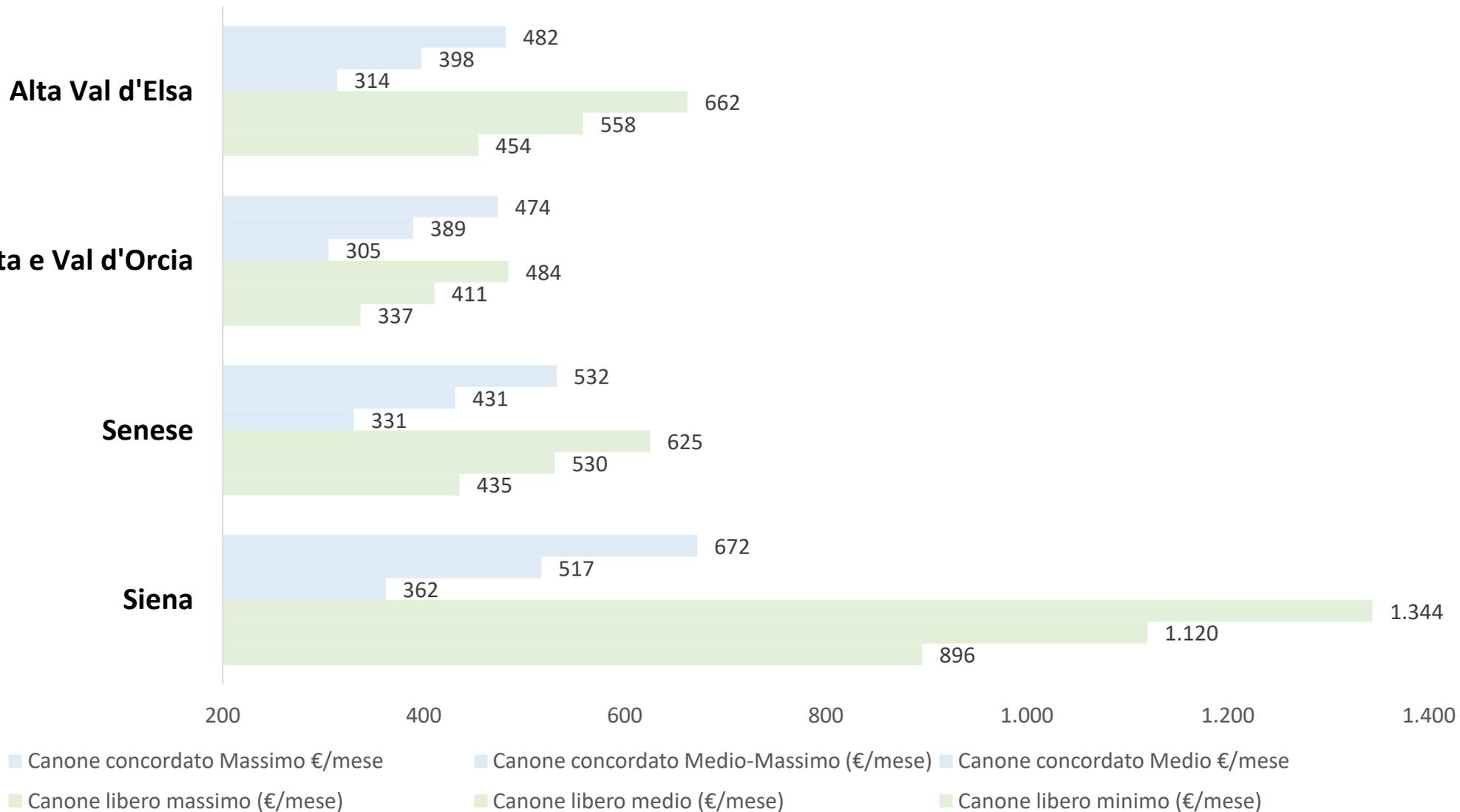


Alta Val d'Elsa

Amiata e Val d'Orcia

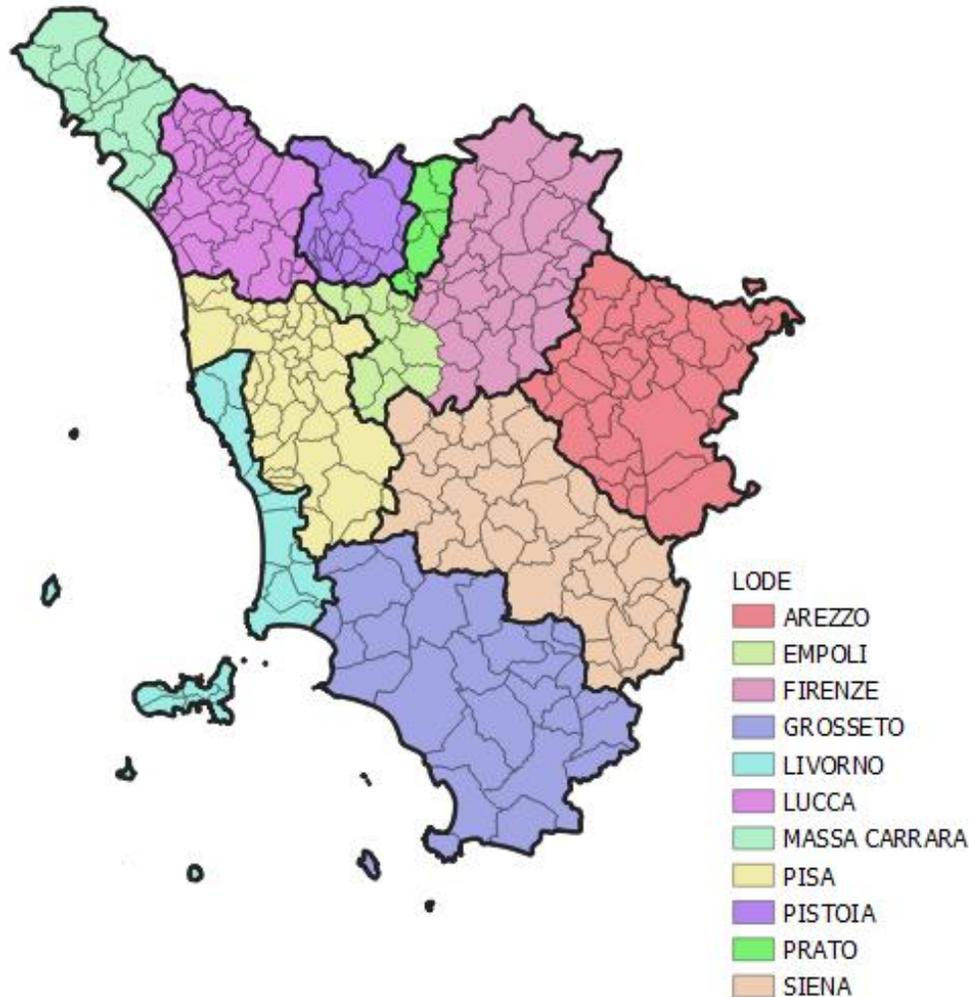
Senese

Siena



Fonte dati: OMI – Agenzia delle Entrate e Accordi Territoriali (Abitazioni civili normale di 80 mq)

Conclusioni



- Non tutti i comuni hanno un canone concordato
- Alcune LODE hanno scelto di inserire un canone anche per i comuni non ATA anche se tende ad essere uno per tutti i comuni (canone «flat»)

CONFRONTO DATI OMI

- La distanza media tra canone libero e canone concordato su tutta la Regione oscilla tra: **-15,3% e -47,4%**
- La distanza media tra canone libero e canone concordato nei soli comuni ATA oscilla tra: **-39,9% e -56,1%**
- La distanza media tra canone libero e canone concordato nei soli comuni NON ATA oscilla tra: **-11,5% a -43,5%**

Possibili leve di sviluppo



- Accordi territoriali aggiornati ogni 2 anni
- IMU agevolata per contratti a canone concordato se assente, IMU ulteriormente ribassata se già presente e solo per alloggi gestiti dall'agenzia sociale
- Presenza di un accordo di rete tra enti del territorio, associazioni, sindacati e proprietari a supporto dell'agenzia sociale.
 - Alcuni esempi:
 - Protocollo territoriale di Livorno
 - Sportello e agenzia sociale di Pistoia
- Ipotizzare un premio una tantum se l'agenzia crea protocolli di intesa tra enti o accordi di rete

Attività delle Agenzie sociali esistenti

REGIONE
TOSCANA



Le agenzie sociali in Toscana



Legge regionale 3 febbraio 2015, n. 13

Disposizioni per il sostegno alle attività delle agenzie sociali per la casa.

SOGGETTO	INDIRIZZO	BACINO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO	ATTI
Casalinsieme - già Casa Valdera C..F. 90039620506	Via Brigate Partigiane n. 4 - Pontedera (PI)-	Azienda USL Toscana Nord Ovest	Decreto Dirigenziale n. 13314 del 15.09.2017
Associazione di Volontariato "Il Casolare" C. F. 92039290488	Via del seminario n. 36 Prato (PO)	Azienda USL Toscana Centro	Decreto Dirigenziale n. 1488 del 06.02.2019
Consorzio Fabrica C. F. 05920580586	Via di Valdipesa n. 1/4 Firenze (FI)	Azienda USL Toscana Centro	Decreto Dirigenziale n. 8683 del 30.05.2019
Casae - Società Cooperativa Sociale C.F. 06850380483	Via Bartolini n. 95) Empoli (FI)	Azienda USL Toscana Centro	Decreto Dirigenziale n. 17231 del 06-10-2021

+ Fondazione Territori Sociali Alta Val d'Elsa

Le agenzie sociali in Toscana

TABELLA 2.12 – RENDICONTAZIONE ATTIVITÀ AGENZIE SOCIALI PER LA CASA 2022

	COOPERATIVA SOCIALE CASAE	IL CASOLARE	CASAINSIEME	CONSORZIO FABRICA	Totale
Alloggi disponibili	29	83	35	4	151
NUCLEI BENEFICIARI ALLOGGI MESSI A DISPOSIZIONE					
Richieste	109	84	35	32	260
Beneficiari	23	83	54	17	177
SPORTELLINO INFORMATIVO DI ORIENTAMENTO					
N. Accessi	109	950	1.511	410	2.980
GARANZIA VERSO I PROPRIETARI					
Numero richieste	109	83	54	32	278
Beneficiari	23	83	54	17	177
SOSTEGNO ECONOMICO TEMPORANEO					
Richieste	20	25	16	72	133
Beneficiari	20	18	16	11	65

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

Assetto organizzativo ed economico



- **Tipologia offerta:** Sportello casa per orientamento, profilazione della domanda, reperimento alloggi sul mercato libero, attività di informazione e orientamento all'utenza, attività di garanzia per alloggi intermediati, mediazione dei conflitti tra gli utenti e i proprietari, supporto per accesso a sostegni pubblici per il disagio abitativo, orientamento all'acquisto dell'alloggio.
- **Modalità di finanziamento:** Compartecipazione da parte dei subaffittuari, Contributi di Fondazioni, Progetti europei o locali tramite bando (PRIN), Convenzioni con enti del terzo settore o associazioni
- **Costi della struttura:** costi luoghi e utenze (5.000 – 10.000 €/anno), costi di gestione senza personale (35.000 – 50.000 €/anno)
- **Personale impiegato:** Le strutture con personale limitato (1 o 2 dipendenti) hanno costi maggiori e stipendi medi tra 13.000 € e 20.000 € (solitamente part time). Le strutture con più di 2 dipendenti hanno economie di scala maggiori e stipendi medi compresi tra 10.000 € e 15.000 €.
- **Interazione con i servizi sociali:** L'interazione con i servizi sociali dipende molto dal target dei progetti. Nel caso di emergenza abitativa o famiglie più fragili l'interazione è quasi obbligatoria. Nel caso in cui si lavori con nuclei da fascia grigia l'interazione potrebbe essere limitata a determinate situazioni o anche assente. In genere si fa comunque una pianificazione generale sul territorio per definire requisiti di accesso ai vari "progetti abitativi".

Assetto gestionale tipo

Costi di un'agenzia «minima»			
Costo del personale	Numero di persone	Ore settimanali	Totale costo complessivo annuale
Referente del progetto	1	7	8.077 €
Operatori di agenzia	2	30	48.462 €
Consulenti	1	12	9.692 €
Costi degli uffici			5.000 €
Costi generali			35.000 €
Totale costi			106.231 €

Costi di un'agenzia «media»			
Costo del personale	Numero di persone	Ore settimanali	Totale costo complessivo annuale
Referente del progetto	1	7	8.077 €
Operatori di agenzia	5	38	153.462 €
Consulenti	2	12	19.385 €
Costi degli uffici			10.000 €
Costi generali			40.000 €
Totale costi			230.923 €

Ogni agenzia sociale potrebbe avere un budget annuale medio tra i 150.000 e i 160.000 €

Assetto gestionale (requisiti e garanzie)



- **Requisiti di accesso delle famiglie**
 - **Reddito ISEE minimo:** In alcuni casi non vi sono limiti di reddito minimo mentre in altri si parte da 5.000/8.000 € di ISEE. La scelta dipende dal grado di autonomia del progetto.
 - **Reddito ISEE massimo:** Il reddito massimo imposto oscilla tra i 15.000 e i 20.000 € di ISEE. In genere ci si attesta attorno ai 16.000 € di ISEE.
 - **Impossidenza immobili:** Solitamente è richiesta l'assenza di immobili in proprietà sia in Regione che in Provincia.
- **Modalità di scelta dell'inquilino:** Nessuna agenzia utilizza le graduatorie. Quasi tutte preferiscono passare da liste che vengono composte in modi differenti. Alcune liste sono "decise" dai servizi sociali o dai comuni che le passano all'agenzia. Altre liste nascono da una maggiore interazione tra commissioni o equipe di coordinamento tra agenzie, servizi sociali, operatori casa o altre figure individuate tra le associazioni (se presenti nel progetto).
- **Criteri di scelta dei proprietari.** Il reperimento degli alloggi avviene in modalità differenti. Se capita si usano alloggi di risulta ERP o alloggi pubblici. Il resto del patrimonio viene ricercato tra i privati partendo da patrimonio ecclesiastico con convenzioni, convenzioni con enti del terzo settore, privati sensibili alla questione abitativa. Non ci sono criteri che escludono poichè la carenza di alloggi è ormai sistemica.
- **Attività e garanzie per i proprietari:** tutte le agenzie assistono i proprietari. Nella fase di avvio del rapporto forniscono supporto sul calcolo del canone, la registrazione dei contratti e anticipo dei canoni se stabilito. Nella fase di gestione sono attente all'emersione della morosità con piani di rientro o supporto rispetto a situazioni di criticità. Sono sempre presenti garanzie sul ripristino degli alloggi una volta terminate le locazioni. Si potrebbe approfondire la questione di alcune tutele legali rispetto agli inquilini anche se in Italia mancano ancora tali strumenti.

Assetto gestionale (morosità e contratti)



- **Caratteristiche di nuclei affittuari:** Le famiglie sono tendenzialmente numerose e comunque superiori rispetto alla media nazionale.
- **Nazionalità:** La percentuale di nuclei stranieri o italiani varia molto da territorio a territorio. In alcuni ambiti sono gli italiani ad essere preponderanti.
- **Alloggi gestiti:** Gli alloggi gestiti sono circa 130 in totale con differenze territoriali differenti.
- **Tasso di morosità:** La morosità risulta contenuta e oscilla tra il 5% e l'8%. In alcuni casi è in aumento e raggiunge anche il 25%. Il numero di sfratti è contenuto e numericamente poco significativo.
- **Tipo e durata:** In genere le Agenzie preferiscono contratti 3+2 a canone concordato e se il proprietario non concede tale agevolazione si ricorre al 4+4.
- **Pagamenti:** avvengono tutti tramite bonifici bancari e solo in pochi casi con contanti.
- **Intestari del contratto:** in genere sono i beneficiari stessi e quindi l'Agenzia svolge l'attività di pura intermediazione senza intestarsi il contratto. In altri casi è l'Agenzia che opera direttamente intestando contratti a se o a associazioni / terzo settore collegati.
- **Deposito cauzionale:** si chiedono massimo 2 mensilità di deposito
- **Disdetta:** i tempi di disdetta sono pari a 6 mesi in media
- **Tassazione e spese di registrazione:** si cerca di trovare e applicare tutte le esenzioni di legge presenti attualmente nel nostro regolamento

Sintesi Focus Group 19 – 20 aprile /1



A. Analisi dei bisogni

- a. Manca uno spazio/momento in cui mettere insieme i dati
- b. Il bisogno continua a segmentarsi costantemente (studenti, turisti, lavoratori, turnisti, etc...)
- c. Le persone post SAI cercano anche soluzioni di co-housing che potrebbero attivare le persone immigrate altrimenti escluse dal mercato abitativo.
- d. Serve sempre una maggiore capacità di discernere la leva di attivazione del nucleo che può essere la chiave di reale rilancio da parte delle persone.
- e. Si è cercato più volte di mappare o stimare il patrimonio sfitto ma senza particolari successi. Mancano policy legate al patrimonio una volta mappato.
- f. I grandi proprietari si stanno spostando tutti verso la locazione a breve termine ad uso turistico.

B. Target familiari delle agenzie

- a. La fascia grigia non è definita. E' importante arrivare a definire cos'è l'ERS e che fasce di reddito rappresenta anche a livello legislativo.
- b. I livelli ISEE di fascia grigia sono differenziati per tutti i territori. In genere il range va dai 16.500 € a 28.000 € arrivando fino a 36.000 € in alcuni casi.
- c. Il target ascoltato è sempre più povero e molti nuclei manifestano una situazione simile con l'emergere di figure/personone senza particolare problemi fino ad alcuni anni fa (ad es. separati, famiglie fragili, con un handicap o immigrati, etc).
- d. Esempio: il 75% degli accesso allo sportello casa dell'Agenza Casae ha un reddito ISEE inferiore a 5.000 €.

Sintesi Focus Group 19 – 20 aprile /2



C. Uffici casa comunali e agenzie sociali

- a. In molti comuni manca un ufficio casa con il quale l'Agenda possa interagire, vanno formati e avviati.
- b. Le agenzie devono essere differenti a seconda dei territori
- c. Occorre slegare il ruolo dell'agenzia dal Comune poiché si rischia di avere un'immagine di intermediario dei casi più sfortunati mentre in realtà si svolge un ruolo di connessione con il territorio.
- d. Le agenzie sociali hanno maturato notevoli competenze nella fase di progettazione oltre a quella del reperimento fondi anche da bandi europei.
- e. La progettualità delle agenzie sociali rischia di essere troppo ampia poiché si va da progetti di Housing First fino ad ERS.

D. Reperimento alloggi

- a. Quasi tutte le agenzie li reperiscono nel mercato privato della proprietà diffusa e non tramite le grandi proprietà.
- b. Gli enti religiosi sono stati stimolati rispetto al riuso degli alloggi ma con scarso successo.
- c. Alcune agenzie usano alloggi diocesani o tramite Caritas, definire anche in questo caso protocolli che agevolino in qualche modo i soggetti a reimmettere sul mercato alloggi.
- d. Assenza di una gestione integrata del patrimonio privato
- e. Sono state tentate alcune indagini con le agenzie immobiliari senza particolari risultati.
- f. Alcune agenzie usano alloggi di risulta del mondo ERP ma non può essere la prassi in tutti i territori e il patrimonio ERP è sempre più limitato
- g. Occorre ragionare su alloggi pubblici in disuso di proprietà di INPS, INAIL, etc con cui definire accordi quadro a livello regionale.

Sintesi Focus Group 19 – 20 aprile /3



E. Rapporto con Abitare Toscana

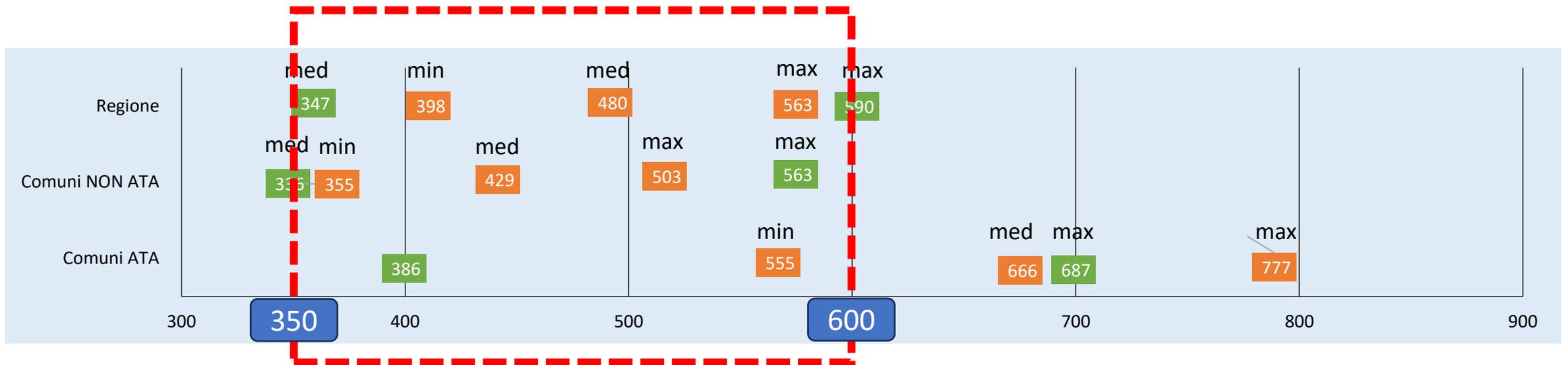
- a. C'è il limite della sublocazione con CDP Sgr o Investire Sgr che blocca la possibilità di far lavorare le Agenzie sociali come intermediari tra fondi e inquilini. Occorre ragionare su una soluzione.
- b. Le proposte sono difficili da portare avanti e hanno meccanismi finanziari complessi. Anche per questo le agenzie non sono riuscite ad interagire più di tanto nonostante CDP Sgr richieda sempre più un soggetto gestore unitario.

F. Accordi territoriali – Canoni concordati e contratti

- a. In molti comuni non esiste l'accordo territoriale perché comuni non ATA. In realtà la tensione abitativa ha superato i confini dei comuni ATA, come intervenire rispetto a nuove geografie del disagio abitativo?
- b. Nei comuni NON ATA non c'è un vero e proprio controllo rispetto alla definizione dei canoni né della durata. Mancano le organizzazioni sindacali in alcuni luoghi.

Lo spazio dei canoni

- In alcuni casi i canoni concordati sono più alti del canone libero. Gli accordi vanno calibrati meglio. Esiste comunque uno **spazio per le agenzie sociali**.

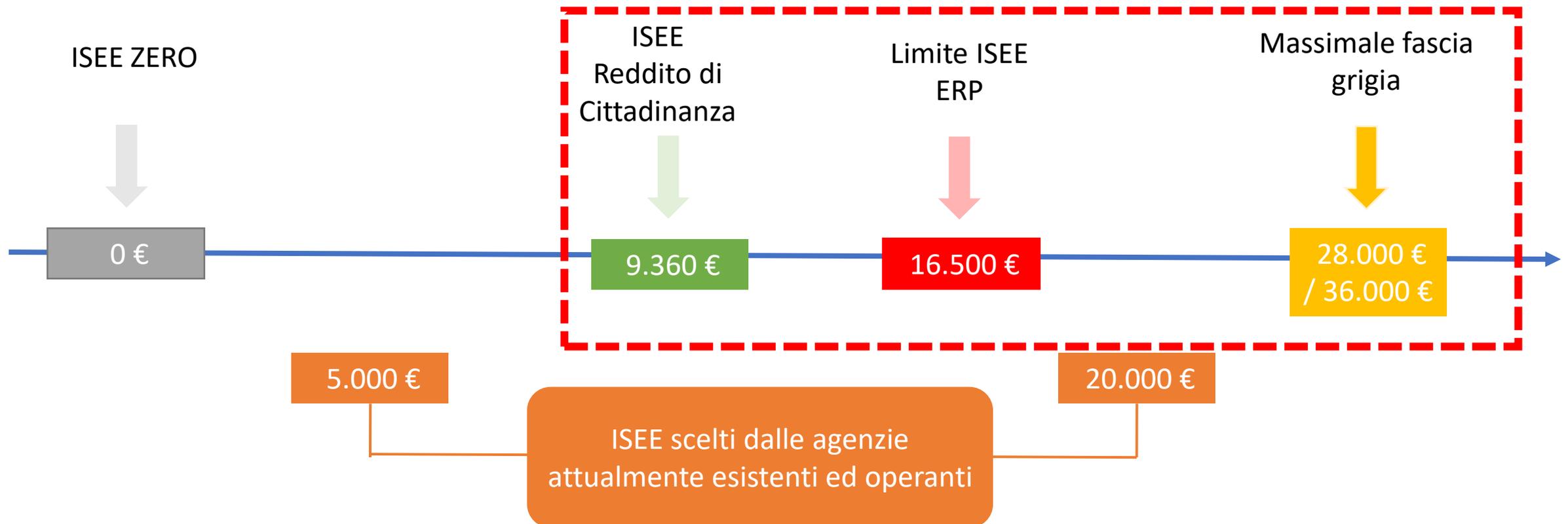


 Canoni mensili concordati medio-massimo per 80 mq

 Canoni mensili liberi minimo-massimo per 80 mq

Lo spazio dei redditi (ISEE)

- Occorre definire un **tetto minimo e massimo di ISEE** per l'accesso alle Agenzie sociali per la casa. Attualmente ogni agenzia decide per se e si presentano fasce di nuclei notevolmente eterogenee. Schiacciamento verso il basso. Occorre anche definire ulteriori requisiti (es. proprietà di immobili).



Agenzie sociali 2.0

REGIONE
TOSCANA



Evoluzione delle agenzie sociali in Italia

REGIONI – GOVERNANCE E FINANZIAMENTO

