

L'ESPERIENZA DELLE AGENZIE SOCIALI PER LA CASA IN ITALIA

Daniela Festa, Barbara Brollo, Ilaria Rossi, Alessandra Esposito



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

DIPARTIMENTO DI METODI E MODELLI
PER L'ECONOMIA IL TERRITORIO E LA FINANZA
MEMOTEF

Le agenzie italiane

Le Agenzie Sociali per l'Abitare (ASA) sono uno strumento di cui le città (di solito i Comuni) si dotano per intervenire, con finalità sociali, nel mercato privato delle locazioni residenziali.

A differenza delle prime esperienze europee, nate dalle associazioni di volontariato per senza fissa dimora, le ASA italiane si rivolgono principalmente alla cd. fascia grigia.

Trovano il proprio fondamento giuridico nelle modifiche del 2004 e 2014 alla L. 431/1998.

In Italia la prima sperimentazione di una proto-agenzia sociale per l'abitare è stata avviata dal comune di Torino nel 2000, seguita dall'agenzia di Modena nel 2005.

Non una buona pratica

Uno strumento correttivo rispetto alla «sclerosi proprietaria»

Attraverso le ASA l'azione pubblica interviene nel mercato privato della locazione che aveva precedentemente liberalizzato e abbandonato.

La missione principale dell'ASA è l'intermediazione pubblica fra domanda e offerta di abitazioni in locazione, al fine di favorire l'accesso alla casa per coloro che si trovano in situazioni di difficoltà abitative nel mercato immobiliare privato. Questo fine è perseguito attraverso la promozione, l'accompagnamento e l'offerta di garanzie nella sottoscrizione di contratti di affitto a canone concordato.

Alla missione principale delle ASA si sono aggiunte attività sempre più specifiche, in relazione ai diversi contesti territoriali.

CASI

ASA

TORINO

2000 - IN ATTIVITÀ

850MILA RESIDENTI
63% CONTRIBUENTI CON REDDITO INFERIORE A 26.000€
CANONE D'AFFITTO MEDIO ANNUALE NEL 2023: 125 €/MQ

MODENA

2005 - IN ATTIVITÀ

186MILA RESIDENTI
60% CONTRIBUENTI CON REDDITO INFERIORE A 26.000€
CANONE D'AFFITTO MEDIO ANNUALE NEL 2023: 156 €/MQ

MILANO

2014 - IN ATTIVITÀ

1MILIONE E 370 MILA RESIDENTI
56% CONTRIBUENTI CON REDDITO INFERIORE A 26.000€
CANONE D'AFFITTO MEDIO ANNUALE NEL 2023: 259 €/MQ

NAPOLI

2020 - 2023

911MILA RESIDENTI
70% CONTRIBUENTI CON REDDITO INFERIORE A 26.000€
CANONE D'AFFITTO MEDIO ANNUALE NEL 2023: 152€/MQ

FIRENZE

2021 - 2023

911MILA RESIDENTI
61% CONTRIBUENTI CON REDDITO INFERIORE A 26.000€
CANONE D'AFFITTO MEDIO ANNUALE NEL 2023: 215 €/MQ

I modelli gestionali possono variare ed evolvere nel tempo



TORINO

2000
PRIMA ASA
SPERIMENTAZIONE

2005
LO.CA.RE

2014
A.S.L.O



AGENZIA CASA LO.C.A.RE

2000 - IN ATTIVITÀ

ANNI DI ATTIVITÀ	24
GESTIONE	Dipartimento comunale per i Servizi Sociali e Abitativi
MODELLO DI INTERMEDIAZIONE	A - ordinario
UTENZA	Fascia grigia + Emergenze
CONTRATTI	7.890 dal 2000 circa 330 all'anno ora
GESTIONE ERS	No
GESTIONE ERP	3% stock ERP destinato all'ASA
PROGETTI INNOVATIVI	PROMOZIONE DELL'ABITARE SOCIALE (PAS)
ACCORDO CON FONDI	NON AL MOMENTO
CONTRIBUTI REGIONALI	DAL 2014 - AVVIO A.S.L.O.

MODENA

2005
AVVIO ASA

2014
500
CONTRATTI

2020
ACCORDI CON
FONDI PREVIDENZIALI



AGENZIA CASA MODENA

2005 - IN ATTIVITÀ

ANNI DI ATTIVITÀ	19
GESTIONE	Dipartimento Politiche Sociali del Comune, Cooperativa Libellula
MODELLO DI INTERMEDIAZIONE	C - forte
UTENZA	Fascia grigia + Emergenze
CONTRATTI	500 all'anno
GESTIONE ERS	No
GESTIONE ERP	No
PROGETTI INNOVATIVI	MODELLO C ESTESO AI FONDI
ACCORDO CON FONDI	FONDO SCIATTOLO FONDO CICERONE
CONTRIBUTI REGIONALI	DAL 2023 (PATTO CASA)

MILANO

2014
AVVIO
GESTIONE
WELFARE AMBROSIANO

2022
NUOVA GESTIONE
AFFIDATA A RTI
LIBELLULA, SPAZIO APERTO SERVIZI



MILANO ABITARE

2014 - IN ATTIVITÀ

ANNI DI ATTIVITÀ	10
GESTIONE	Direzione Casa del Comune, Spazio Aperto Servizi e Cooperativa Libellula
MODELLO DI INTERMEDIAZIONE	A - ordinario
UTENZA	Fascia grigia + fragilità specifiche
CONTRATTI	190 nel 2022 395 nel 2023
GESTIONE ERS	NO
GESTIONE ERP	NO
PROGETTI INNOVATIVI	DEROGA AI MINIMI DEI CONCORDATI, TARIFFA FLAT PER STANZE, BONUS GENITORI
ACCORDO CON FONDI	NON FONDO MA MULTI PROPRIETARI
CONTRIBUTI REGIONALI	NO

SCHEDA

SCHEDA

SCHEDA

NAPOLI

2019
AVVIO
DELL'ASA

2021
NUOVA GIUNTA
COMUNALE

2023
FINE
ESPERIENZA



AGENZIA NAPOLI

2020 - 2023

ANNI DI ATTIVITÀ	3
GESTIONE	ATI: Consorzio Gesco (capofila), Fondazione Città Nuova, Consorzio Libere Imprese
MODELLO DI INTERMEDIAZIONE	A - ordinario
UTENZA	Intermedia, Fragile (SST) + Emergenze (ca 1.080 nuclei)
CONTRATTI	Poche decine
GESTIONE ERS	No (prog. RESTA non partito)
GESTIONE ERP	Sì
PROGETTI INNOVATIVI	BONUS AFFITTO ASA RESTA (ERS PUBBLICO)
ACCORDO CON FONDI	NO
CONTRIBUTI REGIONALI	NO

FIRENZE

2000
NASCE
CASA SPA

2003
CASA SPA
OPERATIVA

2020/21
AVVIO
F.A.S.E.

2023
FINE
F.A.S.E.



AGENZIA F.A.S.E.

2021 - 2023

ANNI DI ATTIVITÀ	2
GESTIONE	Casa Spa: in-house del Comune
MODELLO DI INTERMEDIAZIONE	A - ordinario
UTENZA	Fascia grigia + Emergenze
CONTRATTI	15-20
GESTIONE ERS	No (Casa Spa sì)
GESTIONE ERP	No (Casa Spa sì)
PROGETTI INNOVATIVI	VD. PROGETTI CASA SPA
ACCORDO CON FONDI	NON AL MOMENTO
CONTRIBUTI REGIONALI	NO

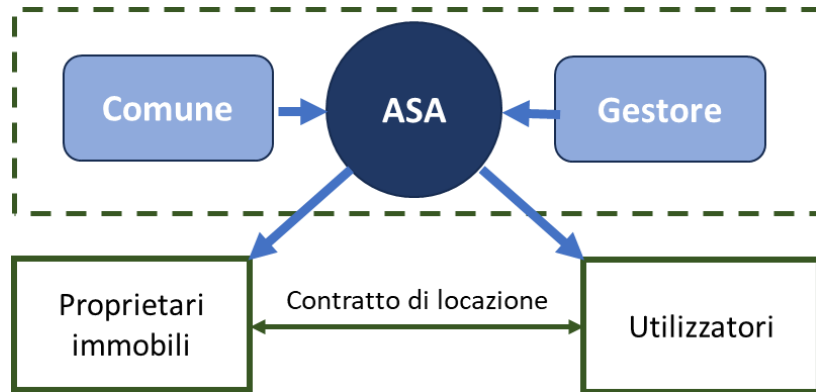
Le esperienze di Napoli e Firenze si sono concluse dopo poco. Avviate con i fondi del PON Metro, non sono state rinnovate.

Missioni troppo ampie e variegate (caso Napoli) o troppo specifiche e mirate (caso Firenze) hanno contribuito alla non prosecuzione del servizio in contesti di crescente speculazione nel settore residenziale(ricettivo).

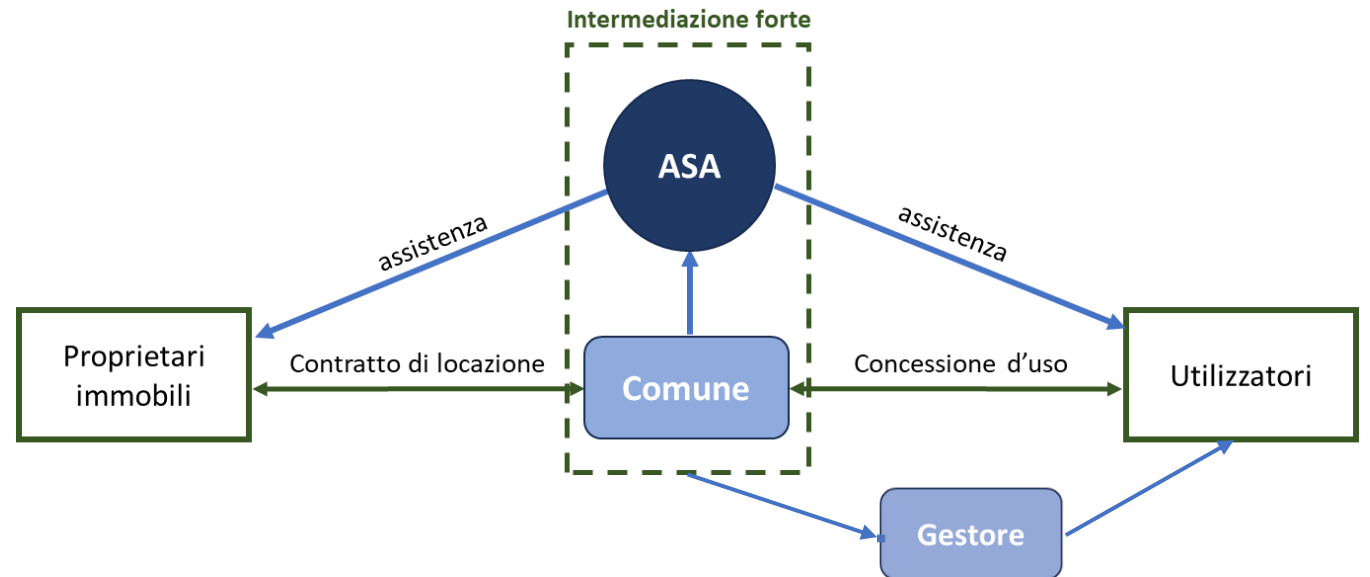
Nel caso di Napoli è mancato l'accompagnamento istituzionale adeguato, pur non mancando le risorse per dare continuità al servizio.

Modelli di intermediazione

Ordinario



Forte



Principali vantaggi offerti nella gestione dei contratti

Locatore

- Cedolare secca al 10% e riduzione IMU (50%);
- Riduzione della base imponibile per l'IRPEF e l'imposta di registro;
- Contributo *una tantum* modulato in base a durata contratto:
 - € 1.500,00 (3 anni + 2);
 - € 2.000,00 (4 anni + 2);
 - € 2.500,00 (5 anni + 2);
 - € 3.000,00 (6 anni +2).
- Fondo di Garanzia fino a 12 o 18 mensilità per canoni non corrisposti e spese legali;
- Contributo impianti fino a € 3.000;
- Contributo ristrutturazione fino a € 10.000;
- Fondo ripristino a fine contratto di locazione;
- Fondo piccole manutenzioni fino a €6000;

Conduttore

- Contributo per spese iniziali;
- Nessun deposito cauzionale;
- Contributo affitto per 8 (per ISEE < 6.400,00 €) oppure 6 mensilità (per ISEE < 10.600,00 €) oppure 4 mensilità (per ISEE < 26.000,00 €);
- Contributo a fondo perduto in quota canone (che copre riduzioni canone fino a 20% per un max. di €2000);
- Contributo affitto per categorie specifiche (*under 25*, genitori, pensionati);
- Affitto sotto livelli di mercato in base agli accordi territoriali;
- Misure «salva contratto» in caso di morosità;

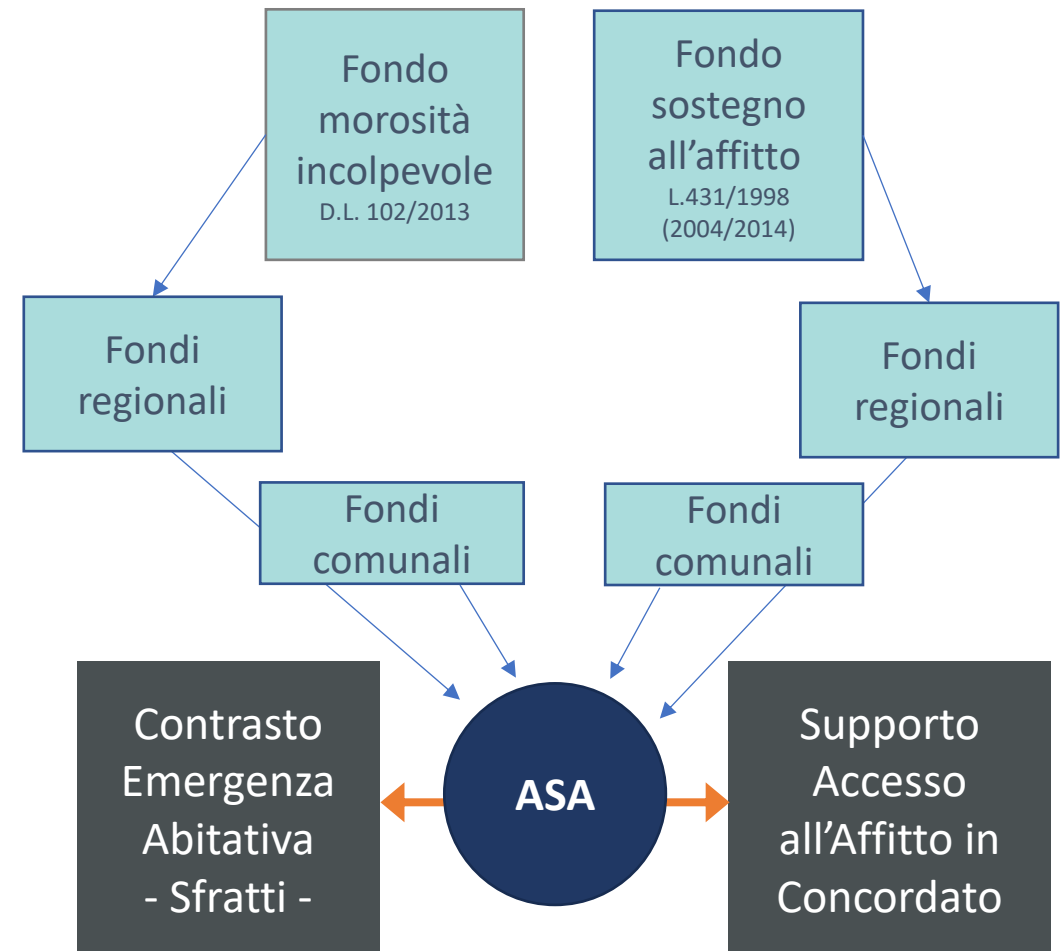
Non solo intermediazione

Le ASA hanno due missioni portanti:

- agevolare e stabilizzare l'accesso all'affitto concordato (canone 30% reddito);
- prevenire gli sfratti e stabilizzare locazioni;

Nel farlo devono modulare le garanzie per rispondere ai diversi target/missioni:

- equilibrio di risorse e di strumenti;
- monitoraggio, autovalutazione, riflessività;
- salvare l'Affitto più che lo Sfratto.



Fragilità di una politica settoriale

L'ASA può funzionare se diventa un **soggetto-cerniera** tra le politiche abitative, sociali e urbanistiche per reperire abitazioni, migliorare le condizioni abitative e i canali di accesso alla casa.

Funziona come parte di politiche integrate per l'abitare se queste sono coordinate in modo non contraddittorio.

Le ASA non possono da sole contrastare la segregazione sociale, la discriminazione degli inquilini nel mercato degli affitti (anche quando non poveri), lo svuotamento dei centri, il sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente, la fatiscenza dell'edificato privato, senza il supporto delle politiche urbanistiche.

Prospettive abitative integrate:

- Modello *one stop shop*: presa in carico globale dell'utenza e orientamento mirato;
- Politiche mirate a target specifici (giovani coppie con figli, nuclei monoparentali, pensionati, studenti, fragilità leggere, vulnerabilità): politica di ripopolamento;
- Verso la sperimentazione di forme di recupero, gestione e manutenzione unitaria di stock di alloggi destinati ad affitto concordato e calmierato (scale diverse e forme diverse): la centralità del governo delle proprietà ad uso abitativo.

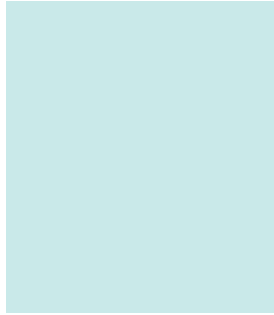
Insidie di una politica incitativa

Il rischio di inseguire il mercato senza riuscire a calmierarlo è molto alto, soprattutto in alcune città italiane.

Gli incentivi, gli sgravi fiscali e i contributi economici offerti dalle ASA, se non ben calibrati, rischiano di essere risorse pubbliche destinate a rafforzare le dinamiche di mercato e la propensione alla rendita urbana piuttosto che a limitarla;

Necessità di politiche sistemiche e di una visione di lungo termine:

- Conversione delle locazioni (breve e medio termine) verso lungo termine/concordato;
- Progressivo inquadramento dei canoni (esperienze municipali/nazionali europee);
- Revisione delle tipologie contrattuali e dei relativi regimi: incentivare il lungo termine e l'*affordability*.



Grazie!

per ricevere il Report in formato digitale
daniela.festa@uniroma1.it

