

PROTOCOLLO DI INTESA .

FRA ANCI E CNEL

PER LA PROMOZIONE E IL SOSTEGNO ~~RIVOLTO~~ ALLA COSTITUZIONE DI "NUOVE AGENZIA CASA" LOCALI, NON PROFIT E COMPLESSE (PUBBLICO-PRIVATO).

PREMESSA

L'accesso ad un'abitazione, rappresenta per tutti i cittadini, siano essi italiani o immigrati, il punto di partenza per un progetto di vita. La possibilità di condurre una vita dignitosa sta anche alla base di ogni positiva evoluzione dei rapporti sociali in generale. Per altro, per quanto riguarda gli immigrati, una casa dignitosa, è essenziale per favorire le relazioni con la popolazione locale che costituisce un elemento di fondamentale importanza per il successo di ogni percorso d'inserimento e d'integrazione sociale .

In Italia, soprattutto al Centro-Nord, la domanda di alloggi in affitto a canoni calmierati, accessibili ai redditi medio-bassi, è in forte aumento, a fronte di un'offerta abitativa pubblica ampiamente insufficiente. Essa proviene, com'è noto, da più parti: dall'immigrazione, con particolare riferimento all'aumento dei ricongiungimenti famigliari; dal processo, in atto ormai da molto tempo, di scomposizione dei nuclei famigliari e di maggiore mobilità per motivi di lavoro e studio; dalle domande di alloggi in affitto di cittadini italiani, rimaste insoddisfatte; dalle nuove marginalità e povertà. Tutto questo determina in generale un aumento dei nuclei famigliari a basso reddito, italiani e immigrati, in cerca di alloggio a prezzi accessibili.

La rigidità e l'esiguità del mercato privato dell'affitto, a fronte dell'ampia domanda, contribuisce a far aumentare i canoni determinando pertanto anche situazioni di sovraffollamento, inaccettabili, sia per le condizioni, quasi sempre obbligate, di convivenza e promiscuità sia per il processo, spesso inevitabile, di degrado a cui sono sottoposti questi alloggi.

Si tratta quindi di affrontare le problematiche di una parte importante della popolazione che, respinta dal mercato privato, va ad allungare gli elenchi dei richiedenti la casa pubblica, con ben poche speranze di ottenerla.

Gli alloggi in affitto, in Italia, costituiscono mediamente appena il 20% (di cui il 5% è costituito da alloggi pubblici) di quelli complessivamente esistenti sul territorio nazionale; una parte importante di questi non sono abitabili per le loro condizioni di degrado o di distanza dai servizi o dal luogo di lavoro; per un'altra parte, la proprietà è poco disponibile ad affittare a persone sconosciute al proprietario stesso.

Il fenomeno immigratorio, ha accentuato il problema della carenza generale di alloggi in affitto a canoni accessibili. Gli Enti locali hanno cercato di rispondere a questi bisogni, in collaborazione con il volontariato e con il terzo settore, dando vita ad iniziative ed esperienze anche innovative. Associazioni, Volontariato, Fondazioni, Cooperative, Società di scopo, Agenzie sociali per la sola intermediazione fra domanda e offerta abitativa in affitto, fondi di garanzia e di rotazione, ecc., ognuna con le proprie caratteristiche, vantaggi e svantaggi, rischi e potenzialità.

Il panorama delle esperienze locali è quindi di grande interesse e pertanto da considerare sapendo anche, a priori, che alcune di esse hanno superato la selezione avvenuta in questi anni e oggi costituiscono buone prassi molto apprezzate sia per le risposte che fino ad ora sono riuscite a costruire sia per le possibilità che offrono di potenziarsi ulteriormente e passare dalle buone prassi a modelli, ripetibili e sostenibili.

Senza l'Ente Locale impegnato a creare le condizioni per disporre di aree a basso costo e di edifici da recuperare convenientemente (cioè ottenendo contropartite, soprattutto in merito alla riduzione del costo dell'affitto) nonché a promuovere e coordinare gli interventi sul proprio territorio, scegliendo i partner e con essi anche gli strumenti più idonei, non è possibile ottenere risultati significativi.

Si ritiene che nessun soggetto (pubblico o privato) sia in grado, da solo, di offrire e garantire (per capacità organizzative, economiche e reputazione goduta) l'organicità d'intervento richiesta per dare vere soluzioni, avere il necessario consenso, perseguire con successo la necessaria azione culturale, di informazione, sensibilizzazione (e di acquisizione del "capitale fiduciario") per superare conflittualità, pregiudizi e costi sociali indiretti tipici degli ambiti in oggetto.

Il criterio di riferimento da assumere è quello del riconoscimento della complessità legata alle tematiche dell'abitare e al concetto stesso di casa.

Occorre pertanto definire un nuovo soggetto operatore locale, senza finalità di lucro, che consenta l'aggregazione dei soggetti pubblici e privati e degli interessi legati al tema della casa per la fascia sociale più debole

Il "contenitore" giuridico dovrebbe essere di natura privata, per la sua migliore gestibilità e per l'entrata/uscita dei partner da coinvolgere e al tempo stesso anche "ente non profit" o di diritto o di fatto, per le finalità che ne motivano la sua nascita.

Serve, infatti, un approccio al problema della casa per le fasce deboli, che comprenda anche la questione accoglienza/integrazione dei cittadini stranieri, non burocratico-amministrativo, ma fortemente orientato alla valorizzazione di tutte le risorse (finanziarie, umane, progettuali, professionali, relazionali, di esperienze, etc) localmente acquisibili, della flessibilità operativa, della capacità di riunire competenze di imprenditorialità, di intervento sociale e in grado di superare la dicotomia stato-mercato.

Di conseguenza, la scelta *non profit* - che qui non significa negare il profitto, ma limitarlo all'esigenza di conservazione nel tempo del valore reale delle risorse investite dai partner e/o di patrimonializzazione interna del soggetto operatore diventa la base dei patti e dei rapporti negoziali stipulati e stipulabili tra i soci.

Il soggetto, che dovrebbe risultare dall'aggregazione tra enti ed organismi di varia natura e finalità, dovrà realizzarsi necessariamente secondo regole e patti preventivamente concordati, non basta quindi una generica forma di coordinamento, anche al fine di garantire meglio la necessaria trasparenza di gestione, la corretta finalizzazione degli interventi e degli oneri sopportati e la non prevaricazione di alcuni interessi su altri.

Assolutamente prioritaria sarà, quindi, anche l'attenzione per il tipo di *governance* da assicurare al suo interno perché diventi effettiva la possibilità di partecipazione e "cogestione" da parte di tutti i portatori di interessi coinvolgibili ed essenziali per la soluzione dei problemi, nell'ottica della massima equità sociale realizzabile.

TUTTO CIO' PREMESSO

Visto anche il documento "Osservazioni e proposte sulle politiche per l'immigrazione", approvato all'unanimità dall'Assemblea del CNEL il 19 luglio 2006 e considerato, in particolare, il punto 4 del capitolo "Proposte", che indica, fra gli altri, anche l'obiettivo di "definire un nuovo soggetto operatore locale, alla luce delle esperienze locali più efficaci, fortemente innovativo nelle finalità e nella struttura, con una pluralità di competenze e di soggetti territoriali pubblici, privati (Banche, Fondazioni ecc.) e sociali del volontariato, dell'associazionismo, del terzo settore, con una forte connotazione non orientata al profitto";

L'ANCI E IL CNEL

CONCORDANO di promuovere e sostenere la costituzione, a livello locale, di "Nuove Agenzie Casa" complesse, formate da soggetti pubblici e privati, senza fini di lucro, finalizzate a corrispondere al bisogno casa, soprattutto in affitto e a canoni accessibili, delle fasce deboli di cittadini italiani e stranieri.

IN PARTICOLARE;

L'ANCI s'impegna

1. a sviluppare i necessari rapporti istituzionali con i rappresentanti delle associazioni degli Enti locali, con le Regioni e con i rappresentanti del Governo, anche nel settore della casa per le fasce deboli;
2. a tenere informati i comuni, propri aderenti, in ordine ai contenuti del presente protocollo d'intesa e alla possibilità per i comuni stessi di accedere:
 - a tutta la documentazione aggiornata disponibile presso l'ANCI e il CNEL;
 - alle conoscenze dell'ANCI riguardanti le esperienze, locali e non, in corso, su l'organizzazione, le problematiche e i risultati delle stesse;
 - alle consulenze attivabili presso l'ANCI e il CNEL;
 - alla formazione che l'ANCI, tramite FormAutonomie, si impegna ad organizzare.

Il CNEL si impegna a:

1. facilitare l'accesso alle informazioni sulle problematiche abitative di cui dispone sia su carta sia sul proprio sito Web;
2. monitorare le esperienze in corso di "Agenzie Casa" locali, genericamente intese e, limitatamente alle possibilità concrete, anche all'estero;
3. fornire tempestivamente, i dati aggiornati, ottenuti tramite il monitoraggio, ogni volta che tali dati siano disponibili e divulgabili;
4. continuare a sostenere le azioni di aggiornamento, monitoraggio e approfondimento del gruppo che opera nell'ambito dell'ONC – CNEL sulle problematiche abitative per le fasce deboli;
5. partecipare ad iniziative nazionali, regionali e locali, su tutto il territorio, tese a favorire la nascita e lo sviluppo delle "Nuove Agenzie Casa";

6. favorire la partecipazione degli esperti che formano il gruppo operativo sia alle iniziative promozionali territoriali sia per soddisfare eventuali richieste di consulenze specialistiche provenienti dai Comuni stessi (gli oneri relativi alle consulenze specialistiche sono a carico dei Comuni che le richiedono);

L'ANCI E IL CNEL s'impegnano inoltre, per il futuro, a sottoscrivere il presente protocollo ogni volta e insieme al Comune che fosse eventualmente intenzionato ad avviare l'esperienza della costituzione di una "Nuova Agenzia Casa" avente le caratteristiche sopra richiamate.

Di seguito sono indicati gli impegni per il Comune sottoscrittore. Tali impegni potranno essere ridefiniti, coerentemente con le linee sopra indicate, tenendo conto delle esigenze specifiche del Comune stesso..

IL COMUNE di..... s'impegna ad avviare il percorso verso la costituzione, nel proprio territorio, di una "Nuova Agenzia Casa". (soggetto non profit, di natura pubblico-privato).

A tal fine, le parti firmatarie del presente protocollo d'intesa, convergono sulla necessità di definire un modello operativo che regoli i rapporti fra i soggetti pubblici e privati interessati, tale da costituire la base fondamentale per la stesura dello statuto della "Nuova Agenzia Casa".

Pertanto le parti concordano sul seguente percorso:

1. Individuazione dei "portatori d'interessi" (pubblici e privati) effettivamente disponibili ad aderire alla costituenda "Nuova Agenzia Casa" partendo dai rappresentanti dei soggetti eventualmente presenti e attivi sul territorio.
2. Individuazione del "contenitore giuridico" più idoneo e dei "vincoli collaborativi" (non fusioni fra soggetti), senza i quali la "Nuova Agenzia Casa" non sarebbe in grado di svolgere la sua funzione che è quella di rispondere al bisogno abitativo della fascia sociale debole.
3. Definizione di un modello operativo che regoli i rapporti fra le parti interessate, tale da costituire la base fondamentale per la stesura dello statuto della "Nuova Agenzia Casa".

Per lo sviluppo delle azioni sopra citate, fino alla definizione del modello operativo di cui al punto 3, il Comune di..... potrà avvalersi anche della consulenza e del sostegno del CNEL e dell'ANCI nonché delle competenze presenti nell'ONC del CNEL, nelle forme e nei modi stabiliti nel presente protocollo d'intesa.

Roma,

ANCI _____

CNEL _____