



COMUNE DI CREMA

Area Servizi al Cittadino
Settore Servizi Sociali

REPORT

Progettualità per l'attivazione di interventi di contrasto alle problematiche abitative

I. PREMESSA

Il presente report di gestione presenta i dati quantitativi della Convenzione tra l'Azienda Farmaceutica Municipalizzata (A.F.M.) di Crema, il Comune di Crema, la Fondazione Madeo e il Circolo Acli Crema approvata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 2014/00408 del 15.12.2014, per l'attivazione di interventi di contrasto alle problematiche abitative.

L'obiettivo primario della progettualità è la promozione di interventi per la gestione dell'emergenza abitativa allo scopo di favorire:

- a) l'accesso al mercato privato della casa da parte di cittadini deboli e in situazione di disagio promuovendo l'elaborazione di piani di aiuto individualizzati tesi all'autonomia del destinatario;
- b) la mediazione abitativa a favore di locatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica (erp) promuovendo la partecipazione degli interessati ad attività che favoriscano la crescita della comunità.

Sono state realizzate le seguenti azioni progettuali:

Fondo di garanzia

Progetto distrettuale finalizzato a sperimentare soluzioni abitative innovative a sostegno di percorsi di autonomia avviati a favore di nuclei/soggetti fragili ed azioni di mediazione per favorire l'incontro tra proprietari ed inquilini adottando strumenti anche economici per la solvibilità temporanea dei contratti di locazione.

E' prevista la costituzione di apposito **Fondo di garanzia sociale** per l'attivazione di interventi economici nell'ambito di progetti personalizzati di accompagnamento verso nuove soluzioni abitative, per il pagamento di quote di cauzione e/o per il pagamento anticipato delle prime mensilità delle nuove locazioni.

La Fondazione Madeo ha curato la gestione dell'apposito Fondo che, sulla base dello specifico modello di intervento già definito dal progetto "Casa Vuoi?", è stato finalizzato a fronteggiare l'emergenza abitativa e l'accompagnamento a nuove soluzioni nel mercato privato.

Interventi di mediazione abitativa

Progetto attivato dall'anno 2014 in convenzione con CIRCOLO ACLI CREMA per l'attivazione di percorsi di mediazione abitativa a favore di locatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) in complessi abitativi critici e conflittuali. Si tratta di interventi di incontro, ascolto, conoscenza dei nuclei familiari per rilevarne le esigenze, le problematiche e le potenzialità, per elaborare proposte di intervento, azioni mirate di "educazione all'abitare", interventi di mediazione con i condomini in caso di conflitti o di criticità relazionali e azioni di monitoraggio/accompagnamento delle situazioni di morosità.

Il Circolo ACLI Crema ha individuato inoltre figure di riferimento in loco e/o soggetti attivi del territorio con cui condividere l'attuazione delle attività previste nella prospettiva di una crescita della comunità nel suo complesso.

II. ANALISI QUANTITATIVA

Fondo di garanzia

Il budget di €. 30.000,00 erogato direttamente alla Fondazione Madeo è stato finalizzato, nel periodo: gennaio 2015 - novembre 2016 a favore di n. 21 soggetti/nuclei familiari.

Il numero di domande presentate ed analizzate dal gruppo di lavoro del progetto “Casa Vuoi?” sono state n. 27 di cui per n. 6 situazioni non è stato possibile attivare una progettualità (n. 2 casi di sfratto è mancata la collaborazione/corresponsabilità del nucleo familiare, n. 3 casi non è stato possibile reperire un alloggio e n. 1 caso sono ancora in corso le valutazioni di fattibilità di intervento).

Le tabelle che seguono presentano le caratteristiche dei 21 soggetti/nuclei familiari beneficiari, nonché la loro residenza nei quartieri/zone della città di Crema:

Cittadinanza	TOT.	ETA' < 40 ANNI	ETA' 40-50 ANNI	ETA' > 50 ANNI	SOLO	Mamma sola con figli	Nucleo con figli minori	Nucleo solo adulti
ITALIANA	9	0	2	7	2	1	2	4
STRANIERA	12	8	3	1	1	1	9	1
Totale	21	8	5	8	3	2	11	5

Cittadinanza	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5
ITALIANA	2	2	0	1	4
STRANIERA	1	7	0	3	1
Totale	3	9	0	4	5

La media del contributo erogato è pari ad €. 1.564,50 per un totale complessivo pari ad €. 32.855,50. Dei n. 21 soggetti/nuclei familiari beneficiari n. 3 sono riusciti, a piccole rate, a rimborsare parzialmente il contributo ricevuto, nella misura media del 40% per un totale di €. 2.855,50.

Nonostante la progettualità intenda lavorare in un'ottica di prevenzione si è dovuto intervenire sempre più frequentemente in situazioni di emergenza: in 16 casi è stato richiesto un intervento in condizione di ingiunzione di sfratto o sfratto già esecutivo.

Per n. 8 situazioni il contributo economico è stato finalizzato alla stipula di nuovi contratti di locazione, mentre negli altri casi sono stati attivati interventi di mediazione con la proprietà.

Il fondo di garanzia anche in queste situazioni di emergenza ha consentito comunque, grazie all'azione di mediazione, di contenere ed evitare il ricorso ad inserimenti in strutture di accoglienza per adulti e minori.

I contributi sono stati erogati a fronte della sottoscrizione tra il beneficiario e il gruppo “Casa Vuoi?” di un accordo che esplicita gli impegni di entrambe le parti in un'ottica di corresponsabilità. Il destinatario dell'intervento non è più un semplice beneficiario, ma diviene un protagonista attivo nella risoluzione della problematica abitativa.

Da evidenziare infine che per n. 6 situazioni è stata effettuata dal gruppo una presa in carico successiva all'intervento di erogazione del contributo, con un accompagnamento educativo costante, in collaborazione con l'assistente sociale referente e un monitoraggio periodico mensile finalizzato alla verifica dello stato dei pagamenti.

I possibili sviluppi dell'azione progettuale prevedono una finalizzazione alternativa del fondo di garanzia sperimentando l'utilizzo del fondo anche come strumento di sostegno temporaneo all'affitto per i casi in cui la situazione abitativa non è ancora compromessa e la morosità non è un elemento significativo, nonché valutare l'implementazione di strumenti di incentivo a favore dei proprietari per intercettare ed incrementare la disponibilità di alloggi sul mercato privato.

Interventi di mediazione abitativa

Intervento sperimentale avviato nell'anno 2014 sul complesso di via Renzo da Ceri, nel corso del 2015 la progettualità affidata al Circolo ACLI di Crema ha interessato anche altri 4 contesti territoriali della città.

I principali ambiti di intervento realizzati sono stati:

- ✓ l'incontro, l'ascolto e la conoscenza dei nuclei familiari residenti nei complessi abitativi, anche attraverso l'individuazione di spazi fisici (sportelli) dedicati;
- ✓ la mediazione dei conflitti tra gli inquilini nei casi di criticità relazionali e comportamentali;
- ✓ la facilitazione del rapporto tra inquilini, Aler e Ufficio Patrimonio comunale rispetto all'ambito della manutenzione;
- ✓ azioni mirate di "educazione all'abitare", attraverso incontri singoli ed assembleari, per conoscere e rispettare i regolamenti condominiali, far apprendere le misure minime di cura e manutenzione della casa e degli impianti, far assumere comportamenti responsabili e rispettosi delle norme di civile convivenza;
- ✓ la cura della gestione degli spazi comuni, la regolamentazione per il loro utilizzo e loro manutenzione;
- ✓ la responsabilizzazione nei diversi casi di morosità (colpevole, incolpevole e talvolta sconosciuta agli stessi inquilini), con piani di rientro e, ove possibile, con richieste di sostegno;
- ✓ l'organizzazione di iniziative di aggregazione e partecipazione, aperte anche al quartiere;
- ✓ la partecipazione a tavoli di confronto e verifica periodica con i servizi sociali.

Di seguito si riportano gli interventi avviati nei diversi complessi abitativi:

Ombriano, Via Renzo da Ceri (civ. 5 -7)

Sono proseguiti gli interventi puntuali di ascolto e di incontro con n. 10 soggetti/nuclei familiari, la mediazione per n. 3 conflitti/rapporti tra condomini ed è stato effettuato uno specifico incontro di accoglienza con n. 1 nuovo assegnatario di alloggio popolare.

E' proseguita l'azione di facilitazione dei rapporti con ALER e Ufficio Patrimonio per gli aspetti relativi alla manutenzione.

E' stata attivata la sperimentazione dei turni pulizia delle scale e dei bidoni per la raccolta differenziata con affissione del calendario sulla porta di accesso alle scale.

Gli incontri comunitari vengono realizzati nel salone della Scuola Primaria dei Sabbioni e sono in programmazione interventi per la risistemazione del cortile e regolamentazione all'accesso: punto di partenza per un'educazione alla conservazione degli spazi comuni e al rispetto delle regole, nonché l'apertura di uno sportello periodico settimanale per consentire agli inquilini di avere un punto d'ascolto a cui potersi rivolgere in caso di necessità.

San Bernardino, Via Vittorio Veneto

L'intervento di mediazione è stato preceduto da un'analisi della comunità dei residenti (120 alloggi su 11 numeri civici, per un totale di 235 residenti) in condivisione con gli operatori sociali comunali di riferimento (zona 4), il parroco e il centro di ascolto parrocchiale.

L'apertura dello spazio di mediazione abitativa, presso l'alloggio di proprietà comunale è stato preceduto da 3 incontri presso l'oratorio in cui si sono incontrati (suddivisi per numeri civici) gli inquilini residenti per presentare la progettualità e iniziare a raccogliere segnalazioni e richieste.

Dal mese di marzo 2016 è stato attivato uno sportello settimanale di ascolto (venerdì dalle ore 15 alle ore 17) che ha intercettato n. 13 soggetti/nuclei familiari.

Sfruttando l'area verde comune che c'è tra i palazzi è stata organizzata, nel periodo estivo, la "merenda in cortile": occasione di ritrovo dove ognuno portava qualcosa e momento di integrazione tra i vecchi nuclei di residenti (ormai per lo più costituiti da persone anziane sole) e nuovi nuclei familiari di cittadinanza straniera. Un'altra significativa iniziativa, realizzata nel periodo estivo, sono state le n. 4 camminate per il quartiere alla scoperta delle peculiarità del contesto territoriale.

Santa Maria della Croce, Piazza di Rauso/Via Edallo

Anche per i complessi ERP di via Edallo e piazza di Rauso, l'intervento di mediazione è stato preceduto dall'analisi della comunità dei residenti (117 alloggi su 18 numeri civici, per un totale di 323 residenti) ed incontri dedicati con gli operatori sociali comunali di riferimento (zona 3), il parroco, il centro di ascolto parrocchiale ed il comandante della Polizia locale.

Sono stati organizzati n. 2 incontri in plenaria per presentare il progetto e dal mese di maggio 2016 è stato attivato lo sportello settimanale di incontro ed ascolto (giovedì dalle ore 13.30 alle ore 15.30) che ha intercettato n. 11 soggetti/nuclei familiari.

Il complesso abitativo presenta numerose difficoltà: la difficile convivenza tra i vari nuclei familiari, la noncuranza delle aree comuni soggette ad atti di vandalismo, microcriminalità e fenomeni di bullismo. Sono stati dunque incrementati, dalla Polizia Locale, i controlli nella piazza e nelle vie adiacenti.

Sono in programmazione l'organizzazione di momenti di aggregazione per rendere lo spazio luogo fruibile in maniera partecipata da tutti gli inquilini: spazio compiti, merende e momenti di gioco per i bambini, incontri su specifiche tematiche (regolamento spazi comuni, raccolta differenziata ...), baratto dell'usato ed esibizioni sportive nelle aree comuni.

Sabbioni, Via Cappuccini 2

Sono stati realizzati incontri singoli di conoscenza con i 5 nuclei di una persona ciascuna residenti presso questo piccolo stabile di proprietà comunale. In seguito le varie situazioni sono state monitorate in collaborazione con gli operatori sociali comunali di riferimento (zona 1) presso i quali sono in carico n. 4 nuclei, con interventi puntuali di informazione e facilitazione con l'ente gestore.

E' stata organizzata una riunione di condominio nella quale si è potuto avviare un confronto sulle problematiche relative alla convivenza e alla manutenzione di alcune parti degli stabili.

E' emersa la necessità di stabilire alcune regole per la buona convivenza, sugli accessi alle parti comuni, sulla manutenzione della tettoia ed il taglio dell'erba.

Si vorrebbe proporre anche in questo microcontesto la realizzazione di momenti in comune (per es. "merenda in cortile").

Ombriano, Via D'Andrea 8/Via Pagliari 46

Sono stati realizzati incontri singoli di conoscenza con i nuclei familiari residenti nei due condomini e n. 2 riunioni plenarie per ogni condominio per condividere le problematiche presenti e individuare insieme agli inquilini alcune soluzioni possibili.

Si è proceduto alla stesura dei turni di pulizia delle scale, della gestione dei bidoni per la raccolta differenziata e del taglio dell'erba.

Sono stati intercettati n. 8 soggetti/nuclei familiari e sono stati realizzati interventi di mediazione per n. 3 conflitti/rapporti tra condomini.

Si è lavorato sulle regole della buona convivenza e sul rispetto delle norme e si è acquisita la disponibilità di alcuni inquilini a fare dei lavoretti a servizio degli altri e a supportare un nucleo familiare costituito da persone anziane.

Si ipotizza di allargare il lavoro di mediazione a tutto il contesto di via Pagliari e via D'Andrea che sarà interessato anche dal Laboratorio di Comunità del progetto "Fare Legami", così da individuare una rete di responsabili all'interno dei complessi con individuazione di uno spazio da adibire a sportello di ascolto e spazio comune.

Il budget di €. 20.000,00 erogato direttamente al Circolo Acli di Crema è stato finalizzato come segue:

- €. 10.500,00 per l'attività di progettazione e coordinamento (comprensiva nella misura del 86% dell'impiego di n. 2 operatori dedicati all'attività di segreteria e dei tavoli di coordinamento, del 11% per attività di formazione e del 3% per costi di struttura);
- €. 8.400,00 per l'attività di sportello (comprensiva nella misura del 98% dell'impegno di n. 2 operatori dedicati all'attività di sportello e per incontri domiciliari e del 2% per materiali di consumo);
- €. 1.100,00 per la realizzazione delle attività ricreative (materiali di consumo).