



# HABITAT

S I R A C U S A

# Attuatori

Il progetto HABITAT è un progetto di innovazione sociale finanziato dal fondo innovazione sociale del dipartimento di funziona pubblica della presidenza del Consiglio dei ministri. Il progetto vede il comune di Siracusa come capofila (soggetto beneficiario) e un partenariato composto dai soggetti attuatori: Consorzio Sol.Co. Rete di imprese sociali siciliane; associazione ISNET; cooperativa progetto A e dal soggetto investitore: Banca Etica.

Il nome del progetto è stato scelto sulla base di un obiettivo generale a forte impatto innovativo. L'**habitat** descrive il contesto in cui si vive, l'area nella quale si trovano condizioni favorevoli allo sviluppo, crescita e riproduzione di una specie. Nel progetto si tratta in particolare delle condizioni abitative, lavorative e di relazione, base del vivere in comunità.

# Habitat, innovazione e impatto sociale nelle politiche abitative

Il focus è l'inclusione sociale attraverso politiche abitative integrate. Obiettivo del progetto è creare modelli sostenibili e innovativi di intervento per accompagnare le persone in condizione di marginalità a rischio esclusione sociale verso l'autonomia: abitativa, lavorativa e di relazione.

Il vero aspetto innovativo di Habitat, risiede nel fatto che con un singolo intervento sarà possibile intervenire contemporaneamente sulle tre sfere. Si ambisce a generare un'azione di sistema, che a partire dalle politiche abitative, metta in relazione tutti gli interventi sociali in atto per "connettere" la comunità territoriale. L'esigenza di un approccio di tipo innovativo sistematico trasversale nasce in coerenza con quelli che sono i reali bisogni delle persone all'interno delle comunità di riferimento.

# **LO STUDIO DI FATTIBILITÀ E L'AZIONE SISTEMICA**

# Struttura

## Sezione n.1 Il contesto di riferimento

## Sezione n. 2 Modello di intervento

## Sezione n. 3 Fattibilità e sostenibilità

- Analisi dei bisogni
- Risorse del territorio
  
- L'agenzia sociale per la casa
- L'analisi di benchmark
- Il modello organizzativo e di gestione
  
- Gli aspetti tecnici
- Gli investimenti e i costi di gestione
- Le coperture finanziarie
- Impatto sociale

# Long Abstract

## 1. Sezione **CONTESTO**

Nella prima sezione afferente il contesto di riferimento vengono descritti i risultati di uno studio condotto per le mappature dei stakeholder e delle risorse del territorio. Nello specifico sono state condotte analisi quantitative sui bisogni delle famiglie fragili e proprietari immobiliari per meglio definire i cardini dell'azione di sperimentazione.

Nello studio del contesto territoriale, sono emersi i diversi bisogni che lo caratterizzano e le risorse territoriali da valorizzare nella fase di sperimentazione, l'analisi ha definito una cospicua percentuale di famiglie in condizione di vulnerabilità economica, che si dichiarano incapaci di ricevere aiuto da amici e parenti e che non reputano sufficienti gli aiuti istituzionali.

Le criticità riscontrate riguardano l'accesso ai dati reali provenienti dal territorio, le tempistiche progettuali sono più spedita rispetto ai reali tempi di rilevazione.

In vista della consegna dello studio di fattibilità le criticità riscontrate si risolveranno aumentando il coinvolgimento delle realtà territoriali attraverso un potenziamento delle sinergie territoriali.

# Long Abstract

## 2. Sezione **MODELLO**

La seconda sezione dello studio di fattibilità è il modello d'intervento. Il modello conterrà le sottosezioni in cui verranno descritti gli scenari di sperimentazione, la governance e le attività della piattaforma per l'abitare sociale. Si conferma quanto ipotizzato in fase progettuale, ovvero la creazione di un'agenzia per la casa che si occupi dell'erogazione di alcuni servizi di mediazione abitativa e che metta a sistema risorse materiali ed immateriali pubbliche e private e di accompagnare i beneficiari verso l'empowerment personale e la risoluzione dei bisogni abitativi. L'attività di modellizzazione ha seguito gli scenari utili su cui impostare le attività di sperimentazione e si sono scartate altre ipotesi che in un primo momento sono state proposte dagli stakeholder incontrati.

il modello prevede un'agenzia sociale per la casa che si occupi di:

offrire soluzioni innovative e sostenibili ai problemi dell'abitare attraverso attività di presa in carico dei beneficiari, attività di mediazione abitativa, accompagnamento attraverso sperimentazioni di co-housing tra gruppi di sostegno (anziani, famiglie) e persone in condizioni di fragilità abitativa transitoria.

# Long Abstract

## 2. Sezione **MODELLO**

Favorire l'accesso a soluzioni abitative a condizioni calmierate a beneficiari quali: Care - leavers, soggetti in condizione di fragilità non cronica [circa il 20% dell'analisi dei dati di isnet sul territorio di Siracusa] persone che hanno necessità di una sistemazione a canone calmierato. Nuclei familiari che possono agevolmente migliorare la loro condizione in quanto la loro fragilità è condizionata prevalentemente dalla mancanza di una soluzione abitativa adeguata

Le criticità riscontrate sono legate alle tempistiche di realizzazione di alcuni asset che potrebbero essere molto utili alla sperimentazione. Il territorio di Siracusa ha all'attivo diverse progettazioni già in essere che riguardano il recupero di immobili in cui poter sperimentare percorsi di housing sociale. il tempo di realizzo e di collaudo di tali opportunità risulta sfalsato rispetto ai tempi previsti dal FIS per cui alcuni scenari possibili si prendono in considerazione nell'ottica di una capitalizzazione futura nel medio periodo circa 24/30 mesi dalla fine dell'intervento 1+La risoluzione alle criticità riscontrate è lo scostamento da un modello di governance che sia verticale alla problematica, verso un modello orizzontale che miri ad integrare diversi attori per una costruzione di interventi sistematici a lungo termine.

# Long Abstract

## 3. Sezione **FATTIBILITA' E SOSTENIBILITA'**

La terza sezione dello studio di fattibilità esplora le dimensioni di sostenibilità e fattibilità economica, tecnica e sociale. Lo studio terrà conto della disponibilità di una struttura su cui effettuare la sperimentazione dei percorsi di presa in carica e di co-housing. Nella sezione relativa alla fattibilità economica verranno descritti in modo dettagliato gli impegni economici e la relativa sostenibilità della sede e della struttura per la sperimentazione.

La sezione impatto sociale dello studio di fattibilità è costruita attraverso la raccolta, l'elaborazione e l'analisi dei dati riferibili alle aree di outcome individuate.

# Il modello

<b>Key Resources</b> <span style="float: right;">10</span> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RU (mediazione abitativa, commerciale, project manager)</li> <li>• MATERIALI (case, appartamenti, attrezzature e strumenti)</li> <li>• IMMATERIALI (banca dati per osservatorio)</li> <li>• FINANZIARIE (obbligazi.)</li> </ul>	<b>Key Activities</b> <span style="float: right;">9</span> <p>AGENZIA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Osservatorio</li> <li>• Progettazione co-housing</li> </ul> <p>CO-HOUSING</p> <p>Supporto Monitoraggio</p>	<b>Type of Intervention</b> <span style="float: right;">1</span> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agenzia per la casa di intermed abiataiva</li> <li>• Co-housing (3 app.ti)</li> <li>• Coop sociale di inclusione</li> </ul>	<b>Segments</b> <span style="float: right;">2</span> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disabili psichici</li> <li>• Giovani adulti + MSNA</li> <li>• Anziani soli</li> <li>• Disoccupati</li> <li>• Ospiti di sostegno (con difficoltà a pagare affitti)</li> </ul>	<b>Value Proposition</b> <span style="float: right;">3</span> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Affitti calmierarti</li> <li>• Assistenza aut abitativa</li> <li>• Lavoro</li> </ul>
<b>Partners + Key Stakeholders</b> <span style="float: right;">11</span> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organizzazioni sindacali proprietari immobiliari</li> <li>• Impresa materiali edilizia</li> <li>• Ente formazione sociale</li> <li>• Ente formazione su manutenzione</li> <li>• SW house</li> <li>• Banca / F.do Etico</li> </ul>	<p>COOPERATIVA</p> <p>Formazione operatori Sviluppo commesse Realizzazione commesse</p> <p>Servizi trasversali Amministrazione Fund raising Comunicazione Valutazione impatto</p>	<b>Channels</b> <span style="float: right;">7</span> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comune (servizi sociali)</li> <li>• Ass. prop immobiliari</li> <li>• ETS / Parrocchie</li> <li>• Agenzia impiego</li> <li>• USM / UDEPE</li> </ul>	<b>Customer</b> <span style="float: right;">5</span> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comune</li> <li>• Proprietari immobiliari</li> <li>• Ospiti di sostegno (contributo affitto)</li> </ul>	<p><i>User Value Proposition</i></p> <p><b>Impact Measures</b> <span style="float: right;">4</span></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riduzione oneri sociali</li> <li>• Riduzione rich. Assistenza</li> </ul> <p><i>Customer Value Proposition</i> <span style="float: right;">6</span></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risparmio</li> <li>• ..</li> </ul>
<b>Cost Structure</b> <span style="float: right;">12</span> <p>Risorse umane + affitti degli immobili + utenze per immobili + manutenzione immobili + servizi di formazione per ospiti di sostegno e formazione per soci coop su manutenzione + comunicazione + servizi esterni (comm.sta, legale, ecc.)</p>		<b>Surplus</b> <span style="float: right;">13</span> <p>Sviluppo nuove formule di co-housing, acquisto strumenti, differenziazione servizi.</p>	<b>Revenue</b> <span style="float: right;">8</span> <p>Convenzione del Comune + Quote annuali proprietari immobiliari + .contributi ospiti di sostegno nel co-housing + commesse della cooperativa sociale + contributi pubblici su co-housing</p>	

# Il modello

**Passaggio da Accesso al servizio standardizzato sui livelli reddituali e graduatorie**  
**Accesso al servizio tramite progetti individualizzati con percorsi di presa in carico multidimensionali e**  
**Patto Abitativo**

**Relazione di valutazione multidimensionale elaborata dal Servizio Sociale e l'equipe dell'Agenzia (analisi della condizione di marginalità ed il rischio di esclusione sociale)**

**Progetto Individualizzato PATTO ABITATIVO per la fuoriuscita dalla situazione di marginalità: "Sostegni da attivare "Impegni da rispettare". Sottoscritto dalle parti**

**Piano Economico**

**Accompagnamento**

**Bisogno abitativo**

**Bisogno lavorativo**

**Bisogni primari**

# Il modello integrato: parole chiave

- Accoglienza,
- Ascolto,
- Accompagnamento,
- Autonomia
- multidisciplinare e multiagency

# Agenzia sociale per la casa

- L'Agencia si configura come un nuovo servizio pubblico a finalità sociale. Questa "struttura" complessa, ha lo scopo di individuare soluzioni abitative e percorsi di inserimento adatti a risolvere le problematiche connesse con il disagio abitativo e con il rischio o la condizione di esclusione sociale. L'Agencia Sociale per la casa promuove soluzioni abitative di utilità sociale attraverso:
  - Investimenti pubblici, privati, o a capitale misto (Pubblico e privato insieme);
  - La sottoscrizione di accordi per l'istituzione di "fondi etici";
  - L'utilizzo di beni confiscati alla mafia (ex Legge 575/65, nei limiti delle proprie disponibilità e secondo quanto prescritto all'art. 1 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.01.2015) idonei ad essere adibiti a civile abitazione;
  - L'Agencia Sociale per la Casa, per tutti gli interventi potrà utilizzare i fondi destinati agli interventi di sostegno all'abitare messi a disposizione da:  
Comune di Siracusa, Regione Siciliana, Fondi Statali e Comunitari e provenienti da Istituzioni Private sulla base di specifici accordi stipulati dalla stessa.

# Compiti dell'Agenzia Sociale per la Casa

- Realizzare una "centrale operativa" che governi i processi in materia di contrasto alla povertà abitativa;
- Attivare il confronto con Enti, Fondazioni, Istituti di credito, investitori etici, categorie sociali ed economiche, sindacati di categoria, associazioni, cittadine/i, per sostenere e facilitare l'accesso all'abitazione, promuovendo anche la realizzazione di forme di sperimentazione innovativa per la stipula di contratti di locazione a prezzi calmierati;
- Stabilire procedure uniche rispetto alla stipula di accordi di rete con Enti ed Agenzie del territorio con particolare riguardo all'accompagnamento sociale all'utenza che versa in disagio abitativo, coinvolgendo e mettendo in rete strumenti e risorse presenti sul territorio;
- Definire metodologie comuni (replicabili) per l'individuazione dei bisogni specifici (poverty maps) e requisiti di accesso alle prestazioni in materia di assistenza.

# Strumenti

- **Contratti di locazione diretta**
- L'Agencia Sociale per la Casa può stipulare, direttamente con i proprietari di immobili, contratti di locazione ai sensi della legge 431/98 art. 2 comma 3° e ss.mm.ii. di durata non inferiore a tre anni, a favore di soggetti terzi – destinatari degli interventi previsti dal PATTO PER L'INCLUSIONE SOCIALE DELLA CITTÀ DI SIRACUSA.
- L'Agencia Sociale per la Casa favorisce l'incontro tra domanda e offerta di alloggi privati in affitto a canone concordato secondo gli accordi territoriali che saranno da questa stipulati offrendo:
- Sgravi fiscali, incentivi e garanzie alla proprietà, laddove previsti dalla normativa vigente e compatibilmente con gli equilibri di bilancio ove si trattasse di tributi locali;
- Tutele agli inquilini in merito ai canoni applicati e supporto attraverso strumenti economici finalizzati alla locazione;

# Esperienza di Co-Housing

- **Sono da considerare tipologie di potenziali ospitanti:**
- anziani soli, con disponibilità di alloggi non facilmente gestibili con l'avanzare degli anni, troppo grandi per le loro esigenze di vita;
- famiglie che non riescono a conciliare la cura dei figli e la gestione degli affetti con i tempi del lavoro;
- altre fattispecie analoghe alle suddette in cui emerge una fattispecie di difficoltà di gestione dell'immobile e della vita quotidiana all'interno di esso.
- **Sono da considerare tipologie di potenziali ospiti:**
- famiglie e singoli a temporaneo rischio di povertà o marginalità;
- giovani, studenti, lavoratori alla ricerca di soluzioni abitative economicamente sostenibili per un progetto di vita autonomo e dignitoso;
- donne in difficoltà e persone vittime di discriminazioni;
- varie tipologie di persone in condizione di fragilità (quali ad esempio gli anziani o giovani in uscita da percorsi di istituzionalizzazione, ecc.), e quanti abbiano bisogno di alloggio e vivano una situazione di momentanea difficoltà.

# Lavoro

- **Cooperativa di inserimento lavorativo**

La funzione che vede la cooperazione sociale di tipo B impegnata nell'inserimento lavorativo, è un'esperienza storica consolidata. Queste cooperative hanno svolto e svolgono un ruolo fondamentale nella gestione delle politiche attive a favore delle persone con differenti livelli di disagio;

Obiettivi:

Offrire luoghi di lavoro protetti in cui sperimentare le regole del lavoro

Sperimentare on the job le proprie attitudini e competenze

Essere cittadini attivi della propria comunità

**Intervento II – Sperimentazione: realizzazione della sperimentazione dell'idea progettuale di innovazione sociale, in linea con lo studio di fattibilità e con il piano esecutivo di cui all'intervento precedente.**

La sperimentazione, partita nel mese di ottobre 2022, ha visto la realizzazione di un'**Agenzia Sociale per la Casa** con l'obiettivo di intervenire sui bisogni abitativi di persone fragili, con particolare riferimento ai soggetti della cosiddetta "fascia grigia", cioè coloro senza i requisiti per accedere all'edilizia pubblica residenziale ma non in condizioni di sostenere l'acquisto di una casa o l'affitto a condizioni di mercato.

Nella fase di sperimentazione e sviluppo, il **target** è dato da:

- anziani soli
- madri con minori in condizioni svantaggiate
- neomaggiorenni inseriti in strutture protette
- giovani coppie o piccoli nuclei familiari in difficoltà economiche

Data la stretta interdipendenza tra bisogni abitativi, di lavoro e di relazioni, le strategie di intervento dell'agenzia saranno a tre dimensioni, quindi: favorire l'autonomia abitativa, l'inclusione lavorativa e l'inclusione sociale.

La sperimentazione dei servizi proposti dall'Agencia Sociale per la Casa HABITAT è stata localizzata presso la stessa sede dei servizi sociali al fine di favorire la cogestione dell'intervento. Sono state attivate 2 **unità alloggio di co-housing** dedicate ai beneficiari target

Il modello è stato centrato su un articolato sistema di servizi riconducibili a 2 aree:

- servizi di agenzia per il co-housing
- servizi di gestione di appartamenti per bisogni abitativi temporanei.

## **SERVIZI DI AGENZIA.**

Sono servizi direttamente associati alle funzioni di Agenzia Sociale per la Casa, quindi attività di raccolta informazioni e matching, attività di design e realizzazione delle formule di co-housing. Tutti i servizi sono destinati esclusivamente alle persone in target; quindi, in una prima fase di attuazione tutti i costi di affitto e utenza sono sostenuti dall'agenzia, inoltre sono state previste ed erogate formule di sostegno aggiuntive (Card per l'acquisto di beni di prima necessità). Le stesse verranno meno dal momento in cui, il progetto a regime, avrà accompagnato i beneficiari alla piena autonomia.

## ALCUNI NUMERI DEL PROGETTO

- sono state prese in carico 98 persone con disagio socio economico;
- è stato attivato il percorso di co-housing per 2 famiglie monogenitoriali rispettivamente con 1 e 2 minori;
- Sono state attivate soluzioni di short stay per 3 care leaver
- sono stati mappati circa 65 stakeholder
- sono stati valutati per l'accesso alle formule di co- abitazione circa 15 potenziali beneficiari
- sono stati valutati circa 63 appartamenti

Tutte le attività progettuali sono state monitorate da un ente valutatore: **Istituto Italiano di valutazione**, selezionato esternamente, con il compito di redigere una valutazione dell'impatto sociale e degli obiettivi raggiunti dalla sperimentazione

## Punti di forza ("Strengths")

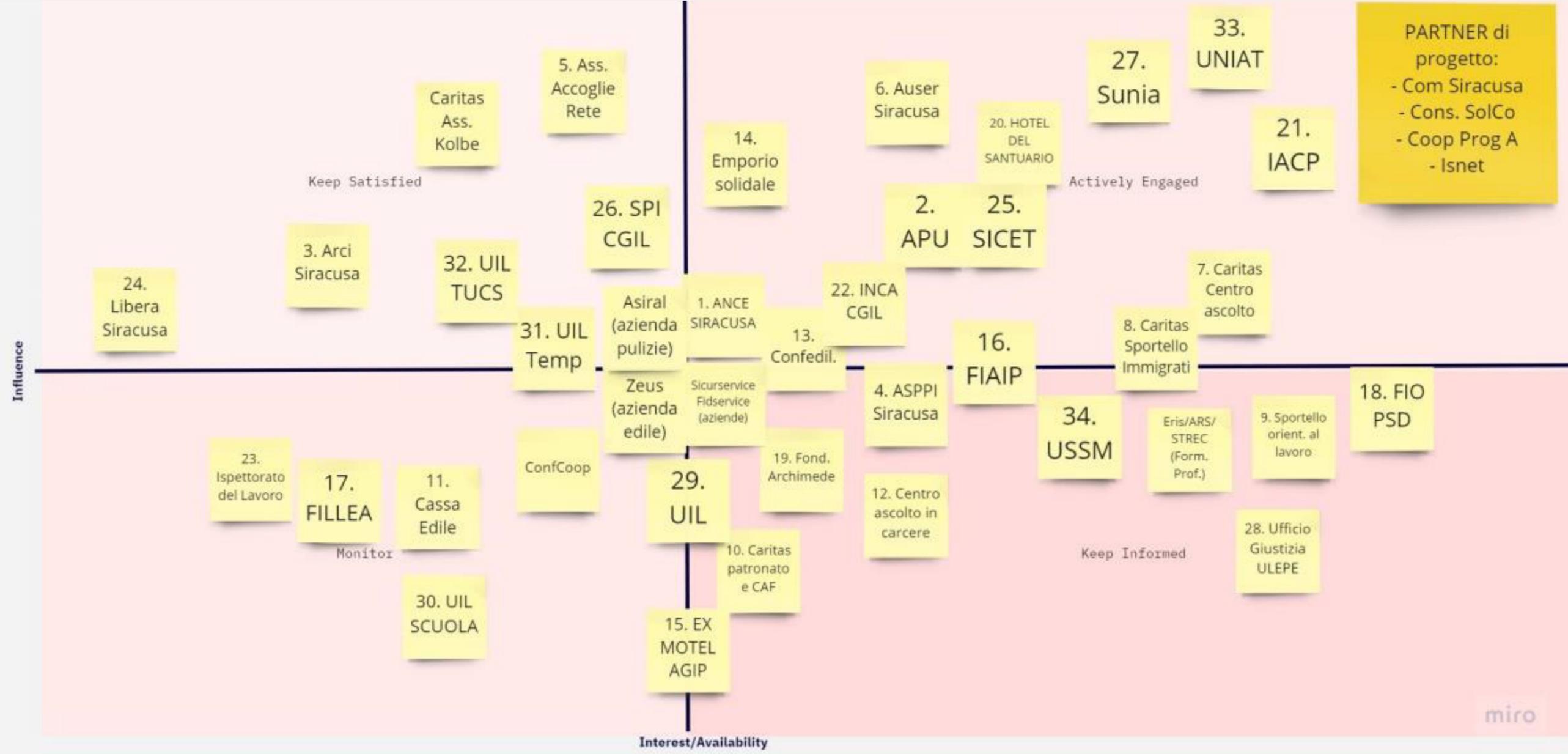
- èquipe multidisciplinare
- co programmazione e co progettazione degli interventi con il contributo della Pubblica Amministrazione e del privato sociale
- costruzione di progetti individuali partecipati dai beneficiari stessi;
- coinvolgimento della rete territoriale



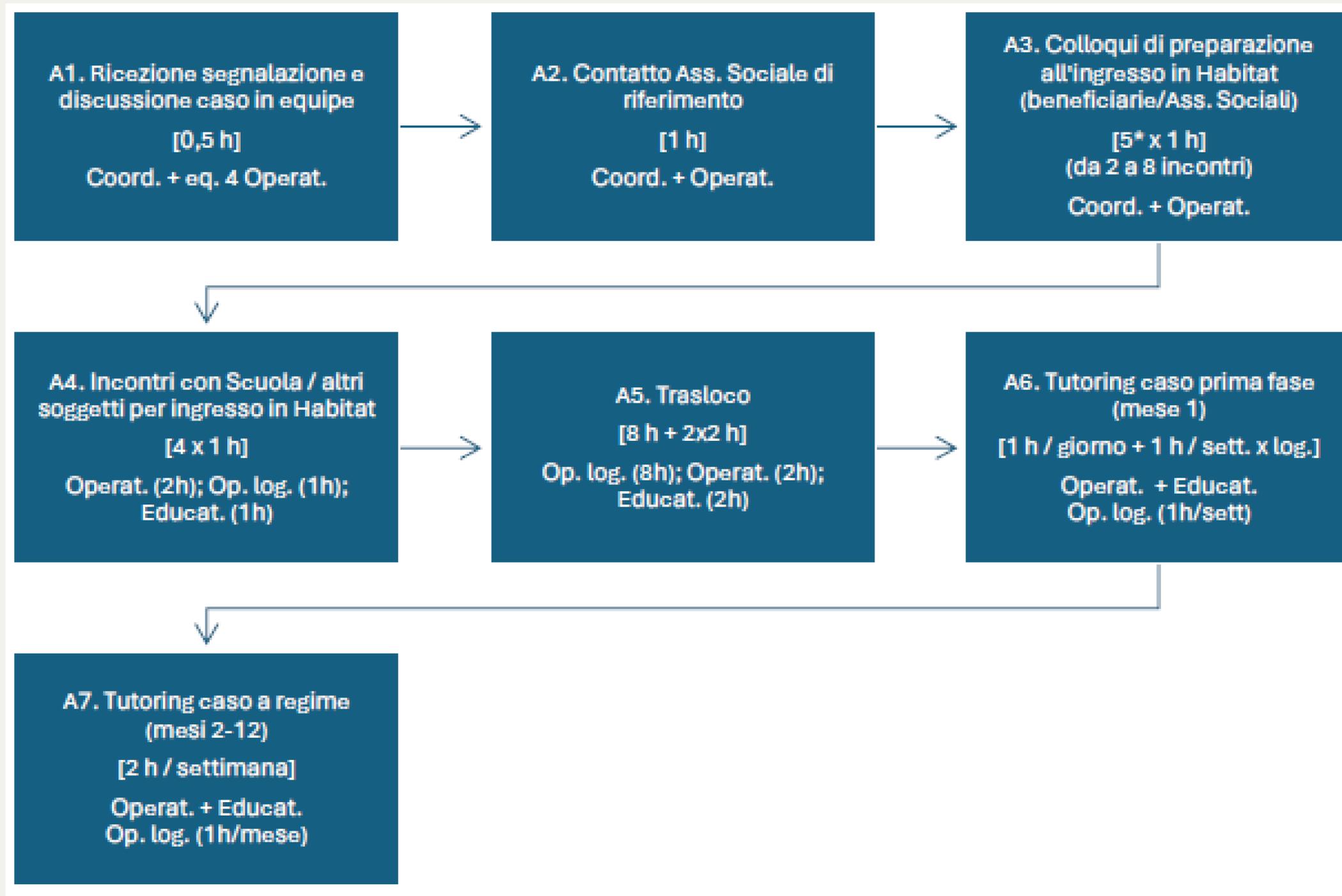
## Weaknesses (Elementi di criticità)

- Rispetto alla fase di progettazione (I fase: studio di fattibilità) si è registrata una discrepanza in merito alla disponibilità degli alloggi; ciò ha determinato una fase di ricerca alloggi e sensibilizzazione presso la comunità locale, più intensa e dilata nei mesi;
- Dopo l'avvio della sperimentazione, il processo di valutazione e individuazione dei potenziali beneficiari, ha richiesto un tempo congruo che si è sommato al ritardo generato dalla ricerca degli alloggi;
- i tempi residui di progetto non sono risultati compatibili con la reale implementazione dei progetti di vita delle persone e il ritardo ha determinato l'impossibilità a realizzare azioni complementari quali l'avvio di formazioni specifiche e la creazione di una cooperativa di tipo B che avrebbero potuto contribuire al progetto di autonomia dei beneficiari stessi;

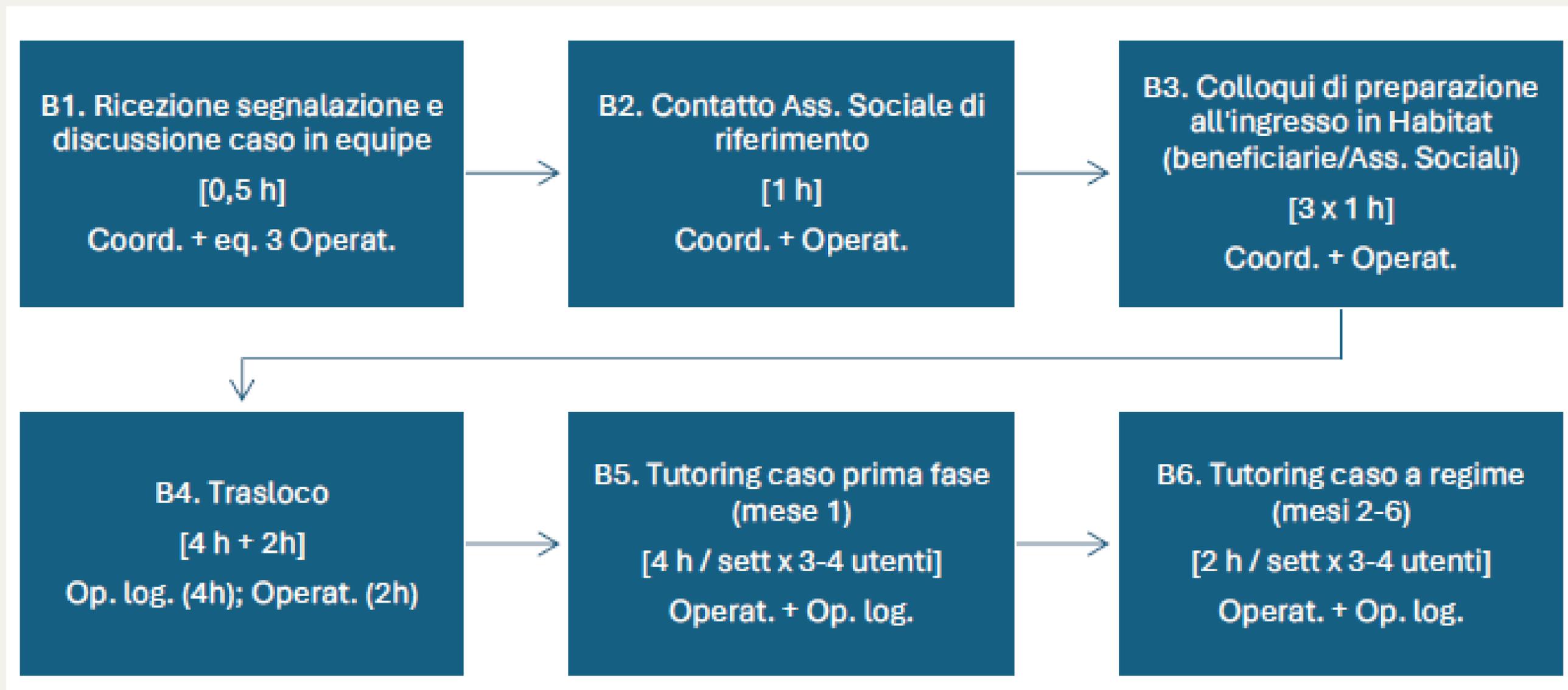
# Mappa Stakeholder



# Modello accoglienza madri con minori



# Modello accoglienza neo maggiorenni (short stay)



# confronto costi strutture

- RISPARMIO PER PERSONE PRO DIE  
TARGET DONNE CON MINORI: € 22,37  
(60,87%)
- RISPARMIO PER PERSONE PRO DIE  
TARGET NEOMAGGIORENNI: € 24,27  
(53,93%)

	Struttura Residenziale tradizionale		Strutture Progetto Habitat	
	Comunità mamma-bambin*	Comunità minori	Co-housing (1 app. x 5 pax)	Short Stay (1 app. x 3,5 pax)
<b>Personale – attività x utenza</b>			€ 5,15	€ 4,00
<b>Personale – attività generali</b>			€ 3,29	€ 3,29
<b>Affitti + utenze</b>			€ 2,67	€ 5,71
<b>Manutenzione</b>			€ 0,27	€ 0,39
<b>Ristrutturazioni</b>			€ 0,14	€ 0,19
<b>Spese quotidiane (vitto, pulizie...)</b>			€ 2,86	€ 7,15
<b>Costo a giornata per utente</b>	<b>€ 36,75</b>	<b>€ 45,00</b>	<b>€ 14,38</b>	<b>€ 20,73</b>

# verifica indicatori "Hard" e "Casheble"

Outcome	Indicatore/ proxy	Valore T0	Valore rilevato a fine prog. pilota	Risparmio
Miglioramento della condizione abitativa di donne vittime di violenza con minore precedentemente residenti in strutture protette	Differenza tra i costi in strutture protette e costi di co-housing		Non rilevato	-
Miglioramento della condizione abitativa di madri in difficoltà con con minori precedentemente residenti in strutture protette	Differenza tra i costi in strutture protette e costi di co-housing	€ 36,75 die x persona	€ 14,38 die x persona	-€ 22,37 die x persona (- 60,9%)
Miglioramento della condizione abitativa di neomaggiorenni <sup>8</sup> precedentemente istituzionalizzati	Differenza tra i costi in strutture protette e costi di co-housing	€ 45,00 die x persona	€ 20,73	-€ 24,27 die x persona (- 53,9%)
Mantenimento dell'autonomia abitativa di anziani autosufficienti precedentemente residenti in strutture protette	Differenza tra i costi in strutture protette e costi di co-housing		Non rilevato	-



# HABITAT

S I R A C U S A

