



Il patrimonio abitativo degli anziani come risorsa per il Welfare

Gabriele Danesi

COORDINATORE AUSER ABITARE SOLIDALE



SEMINARIO

**Prospettive per la salute della popolazione anziana.
Presentazione del rapporto Osservatorio Long Term Care e
scenari locali: abitare, economia e servizi**



Benessere
è Bologna



Comune di Bologna



LA VULNERABILITA' SOCIO ABITATIVA

Aumento degli ultra 65enni che vivono anagraficamente soli, in case sovradimensionate.

Il Piano Socio Sanitario Integrato Regionale prevede un aumento degli anziani residenti in Toscana entro il 2020 " dagli attuali 867.000 a **962.000** " con un "aumento dei bisogni socio-sanitari", e del gap tra richieste di aiuto/possibilità di intervento in termini di spesa pubblica.

Aumento di sempre nuove forme di povertà: relativa, assoluta, funzionale

Crescita degli sfratti per morosità/anno di cui 98% per morosità incolpevole, che interessano nuclei con redditi dai 22.000 ai 35.000 euro.

Edilizia residenziale Pubblica: livello di soddisfacimento delle nuove domande pari a circa il **2%** nella Metro Città fiorentina.

I COSTI

Economici, la spesa sostenuta dagli Enti Pubblici al fine di assistere singoli o nuclei in difficoltà ed offrire loro il soddisfacimento di bisogni primari;

Sociali, intesi come quel complesso impianto di *fratture* che sta destrutturando il concetto stesso di Comunità e coesione, con una polverizzazione di interessi e relazioni;

Squilibri tra risorse disponibili e aumento delle richieste per:

- *recupero di autonomia personale economico-lavorativa ed abitativa;*
- *sviluppo/potenziamento di strumenti di autodeterminazione;*
- *mantenimento del benessere psico fisico degli anziani (servizi domiciliari, politiche di ageing in place, RA- RSA);*
- *prevenzione del disagio;*
- *natura evolutiva della crisi.*





POSSIBILI RISPOSTE

Una policy e una governance integrata pubblico – privata con visioni multidisciplinari sul futuro della Città e della Comunità ed approcci multivellelo

Interventi che portino a SINTESI più istanze, traducendo la vulnerabilità abitativa da emergenza a opportunità sociale.

UNARISPOSTA TRA LE RISPOSTE: LA COABITAZIONE SOLIDALE

Servizio di accompagnamento a forme di **ABITARE CONDIVISO** e **COLLABORATIVO** non intenzionali e supportato tra privati in stato di bisogno, fondate sul principio del **mutuo aiuto** tra **FORME DI FRAGILITÀ DIVERSE**, e sulle seguenti caratteristiche;

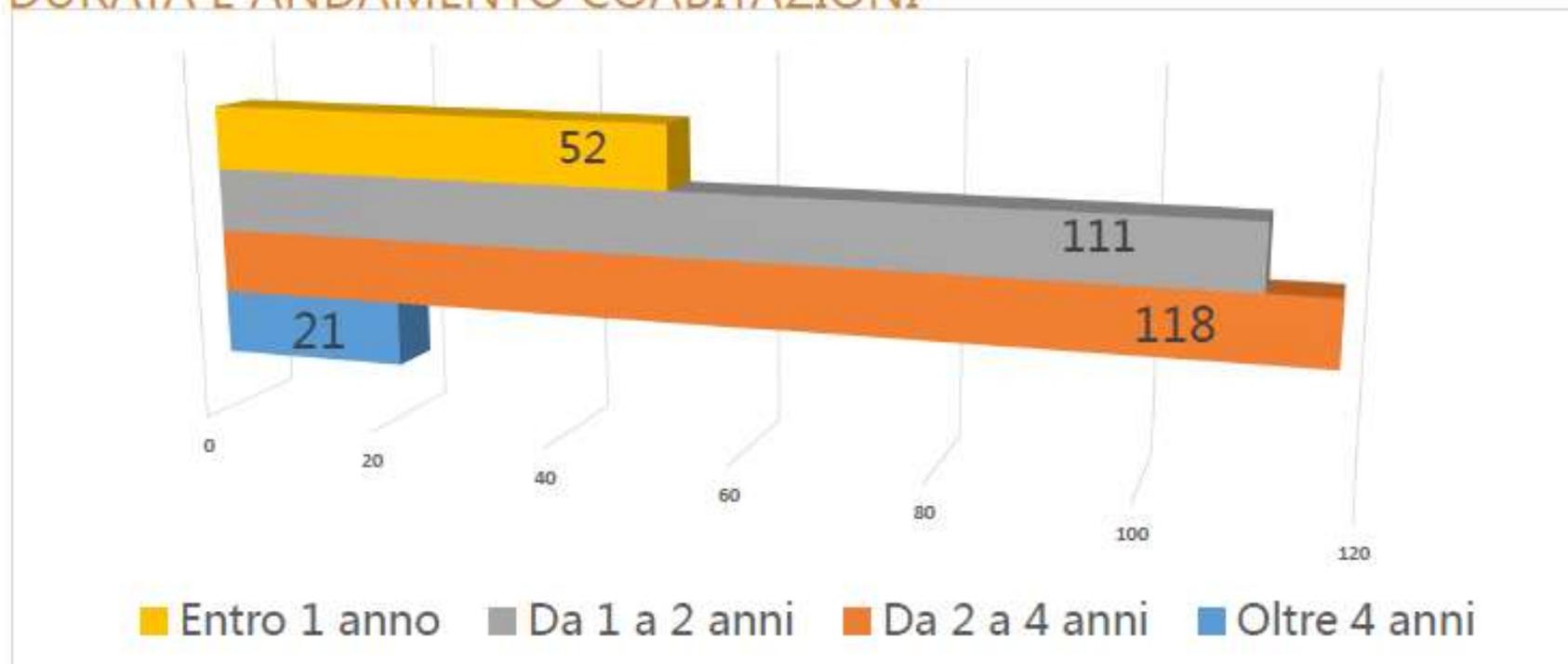
1. no targettizzazione utenza
2. assenza di transazioni economiche stabili tra coabitanti, dando priorità alla pratica solidaristica in una logica "win win"
3. lavoro in rete con modelli di 'cluster sociale' che promuovono co-progettazione continua, espressione di *Community Welfare* e risposta generativa a nuovi profili di vulnerabilità sociale ed economica
4. approccio generativo e personalizzato, 'sartoriale' all'utenza.

ABITARE SOLIDALE: COUNSELLING MODEL, 6 MILESTONES

1. selezione multiprofessionale,
2. matching ragionato tra utenti in equipe di caso,
3. negoziazione tra le parti delle condizioni dello *sharing* abitativo,
4. gestione e monitoraggio delle relazioni,
5. processi personalizzati di autonomia tutti performati su requisiti di flessibilità, rispetto, tutela e attenzione all'individuo, alle variabili del singolo destinatario, alla mutevolezza dei bisogni e delle condizioni,
6. strumenti e procedure esclusivi



DURATA E ANDAMENTO COABITAZIONI



In generale delle 302 coabitazioni attivate in 10 anni, 98 sono ancora in corso per un totale di 207 utenti.

Casi di insuccesso: **18%** (54)

Casi con esito positivo: **82%** (248), di cui:

39% circa in corso,

34% concluso per il raggiungimento dell' autonomia dell' ospitata/o

25,4% per la perdita di autosufficienza/decesso della/o ospitante; o, il restante

1,6%, per mutata natura degli accordi tra coabitanti - assunzione come collaboratrice domestica full time o....amore

ABITARE SOLIDALE. LA VALUTAZIONE D' IMPATTO

Parametri economici

Dei 623 coabitanti totali, il 67% (417) è rappresentato da singoli o nuclei in carico ai servizi sociali. Di questi per circa il 46%, ovvero 192 individui, l' Ente Pubblico non disponeva di alternative tra i tradizionali sistemi di accoglienza e Abitare Solidale. Da ciò, considerato che la durata standard di una coabitazione è di 24 mesi, concedendo che la spesa media forfettaria pro capite in struttura possa essere definita in 20 euro giorno, il solo servizio di condivisione abitativa ha garantito alle Amministrazioni partner un risparmio di almeno 2.764.800 euro in 10 anni, in base al seguente calcolo:

20 euro/die X 192 (n. utenti segnalati dal Pubblico) X 30 gg. X 24 mesi

Costo complessivo servizio: 287.000 euro, ossia 461 euro a utente!

65% coperto da fund rising dell' associazione

35% con risorse pubbliche (100.450, 00 euro).

Il che vuol dire che l' utile sociale netto delle istituzioni è di 2. 664. 350 euro.

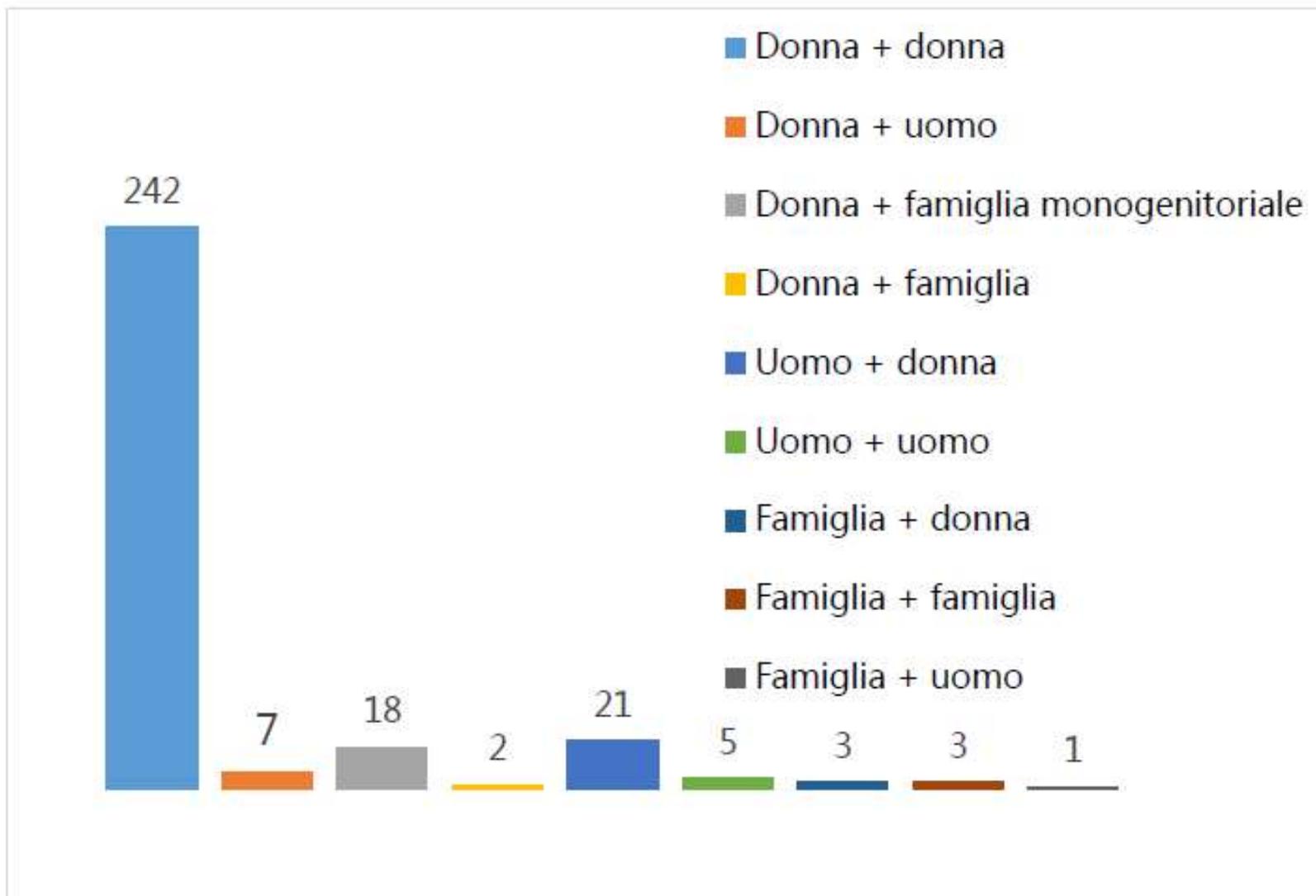
L' IMPATTO SOCIALE

- riduzione del 30% del ricorso improprio al servizio sociale e/o al medico di base (ospitante);
- recupero abitudini e relazioni, mantenimento della proprie capacità residue (ospitante);
- benessere emotivo;
- riduzione ai servizi istituzionali e/o del terzo settore (ospite);
- reperimento lavoro e soluzione abitativa in autonomia (ospite);
- potenziamento degli strumenti di *empowerment*;
- ricomposizione di dinamiche interpersonali e di Comunità resiliente;
- prevenzione attiva decadenza psicofisica anziano e di altre fragilità;
- dimensione arricchente delle relazioni.



IL PERO'

COMPOSIZIONE COABITAZIONI



LabHouse

LABORATORIO CASA



NUOVI FENOMENI

Negli ultimi anni il mercato della locazione è attraversato da fenomeni destrutturanti:

Diminuzione dello stock abitativo a disposizione per locazioni tradizionali.

Migrazione verso l' affitto breve turistico.

Refrattarietà ad affittare a nuclei non comunitari anche se solvibili.

Richiesta di un garante

Emergenza di una nuova tipologia di povertà: *la normalità sospesa*

L' OBIETTIVO, IL BISOGNO

Costituire uno stock abitativo svincolato dalle normali dinamiche di mercato con il coinvolgimento degli amministratori di sostegno per:

- mantenere condizioni di 'normalità' a nuclei o singoli altrimenti esclusi dal diritto alla casa;
- prevenire condizioni di cronicizzazione della vulnerabilità abitativa;
- incentivare recupero di autonomia;
- ottimizzare il rapporto costi – benefici;
- Incentivare un utilizzo doppiamente sociale del bene abitativo





CON QUALI STRATEGIE

Sviluppando azioni di *scouting immobiliare*, con la definizione preventiva di condizioni, regole ed aspettative/risultati economici per ogni attore.

A QUALI CONDIZIONI

Presenza di un reddito certo (lavoro e/o pensione);

Fondo di garanzia a tutela della proprietà contro rischio morosità colpevole/incolpevole;

Assenza di precedenti di occupazioni, sfratti per morosità colpevole, opposizione al rilascio dell' appartamento a carico dei nuclei interessati.

Analisi preventiva bilancio familiare;

Percorsi di autonomia definiti;

Monitoraggio e supervisione costante su regolarità pagamenti, condizioni socio economiche, relazioni tra coresidenti.

CON QUALE FORMULA

GESTIONE DIRETTA degli alloggi sfitti/inutilizzati degli assistiti, con due modalità, scelte in base alle esigenze di mandato degli ads e alle condizioni economiche dei casi in carico del Pubblico:

Comodato d'uso o contratto di affitto condizionato, entrambi senza canone di locazione, ma con tutte le utenze, spese di condominio, eventuali tasse sulla casa, piccole manutenzioni a carico del/degli ospite/i;

Contratto di locazione a canone concordato e cedolare secca (transitorio o 3 + 2)* a 1 o più singoli e nuclei, con la creazione di appositi fondi di garanzia e pagamento anticipato di almeno 3 mensilità, con versamento costante della locazione dal primo mese.

** la durata della locazione dipende dalla valutazione condivisa con l'amministratore di sostegno, stanti le condizioni dell'amministrata/o. A prescindere dalla durata, il ricorso al canone concordato garantisce l'abbassamento dell'Irpef dal 21 al 10%, in base agli accordi territoriali*



QUALI GARANZIE

Soggetti selezionati dai servizi sociali e dall'equipe Abitare Solidale in base a parametri economico sociali;

Continuità nella presa in carico, monitoraggio, accompagnamento all'autonomia, verifica in maniera condivisa servizi - Abitare Solidale;

Strumenti flessibili che permettano di rientrare in possesso del bene in tempi relativamente brevi anche in caso di locazione;

Contratti redatti e sottoscritti con la collaborazione delle più importanti sigle sindacali (es. SUNIA, ASPI ecc.)

Fondo di garanzia a tutela della proprietà contro rischio morosità colpevole/incolpevole versato anticipatamente alla proprietà (3 - 4 mesi di media);

Fondo di emergenza gestito da Abitare Solidale, al quale attingere in occasione di situazioni transitorie e motivate di impossibilità di spesa.

I FONDI DI GARANZIA

Un combinato disposto tra risorse pubbliche e private che possono essere utilizzati:

- come ammortamento nel caso di mancato versamento di 1 o più mensilità;
- quale versamento anticipato delle ultime mensilità in n. equivalente alle risorse ancora disponibili, qualora il locatore non intenda sottoscrivere con il nucleo un nuovo contratto di affitto.

