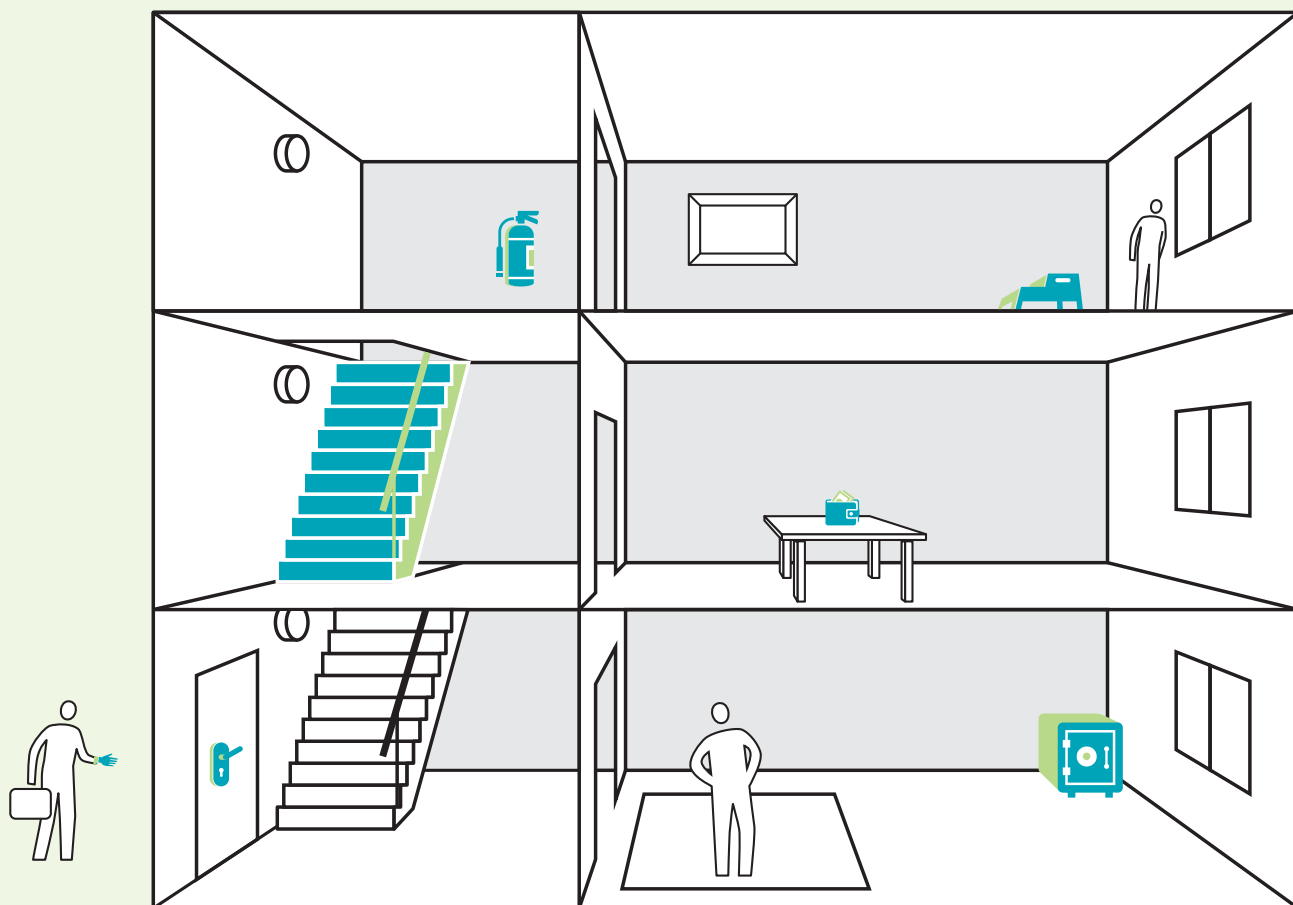


PROGRAMMA NAZIONALE
CONTRO LA
POVERTÀ

Servizi di aiuto all'alloggio per le economie domestiche socialmente svantaggiate

Una guida per Cantoni, Città e Comuni



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'interno DFI
Ufficio federale delle assicurazioni sociali UFAS

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Colophon

Gruppo d'accompagnamento

Emmanuelle Garci

Capo dell'Unità alloggio, Città di Losanna

Ueli Gnäg

Responsabile dell'associazione Wohnhilfe Thun, membro del comitato direttivo dell'associazione Wohnkonferenz Region Bern

Miriam Götz

Responsabile di progetto Integrazione sociale e professionale, Alloggio & debiti, Ufficio federale delle assicurazioni sociali

Peter Honegger

Responsabile della Divisione servizi sociali/sanità, Comune di Muttenz

Daniel Läderach

Responsabile della Divisione socialità, Comune di Köniz

Kurt Landis

Direttore dell'Ufficio delle abitazioni, Cantone di Zugo

Sarah Mariéthoz

Servizio dell'azione sociale, Cantone di Friburgo

Doris Sfar

Capo del settore Questioni fondamentali e informazione, Ufficio federale delle abitazioni

Pascal Stutz

Direttore SVIT Zurigo

Dario Sulzer

Municipale, Dicastero socialità, giovani e terza età, Wil (SG)

Autori

Lukas Beck

Sarah Fuchs

Matthias Thoma

EBP

Mühlebachstrasse 11

8032 Zurigo

Eveline Althaus

Michaela Schmidt

Marie Glaser

ETH Wohnforum – ETH CASE

Wolfgang-Pauli-Strasse 27

8093 Zurigo-Hönggerberg

Responsabile del progetto:

Miriam Götz

Programma nazionale contro la povertà

Ufficio federale delle assicurazioni sociali

Informazioni

Ufficio federale delle assicurazioni sociali

Ambito Famiglia, generazioni e società

Programma nazionale contro la povertà

Effingerstrasse 20, CH-3003 Berna

Tel. +41 (0)58 462 91 22

E-mail: gegenarmut@bsv.admin.ch

Ufficio federale delle abitazioni

Settore Questioni fondamentali e informazione

Doris Sfar

Storchengasse 6, CH-2540 Grenchen

Tel. +41 (0)58 480 91 85

E-M E-mail: doris.sfar@bwo.admin.ch

Copyright

Ufficio federale delle assicurazioni sociali, CH-3003 Berna

Riproduzione parziale – non a fini commerciali – autorizzata a condizione di citarne la fonte e di trasmettere un esemplare all'Ufficio federale delle assicurazioni sociali.

Fotografie

www.luftbilder-der-schweiz.ch, pagg. 25, 27, 29

Christian Kobel, pag. 31

www.schweizfotos.com, pag. 33

Impaginazione

Reto Trachsel, EBP

Ordinazione (gratuita):

UFCL, Vendita di pubblicazioni federali, 3003 Berna

www.pubblicazionifederali.admin.ch

Numero di ordinazione: 318.870.31

Scaricabile dal sito:

www.contro-la-poverta.ch

Disponibile in italiano, francese e tedesco

Prima edizione: febbraio 2018

Indice

Servizi di aiuto all'alloggio: come procedere per offrirli?	4
Perché un aiuto all'alloggio?	5
Qual è la situazione abitativa delle economie domestiche socialmente svantaggiate?	6
Qual è il ruolo di Cantoni, Città e Comuni nell'ambito dell'aiuto all'alloggio?	8
Sussidi alla persona e sussidi alle strutture	9
Collaborazione con organizzazioni non statali	10
Collaborazione con il settore immobiliare e sanitario	10
Interazione tra politica sociale e abitativa	11
Quali servizi di aiuto all'alloggio esistono e come possono essere impiegati?	12
Quali servizi per quali gruppi target?	14
I diversi servizi in breve	15
Consulenza in materia di alloggio	15
Servizi di accompagnamento sociale	16
Sistemazioni e abitazioni d'emergenza	17
Locazione di abitazioni	18
Sovvenzionamento di alloggi	19
Contributi alle spese di alloggio	20
Garanzie finanziarie ai locatori	21
Excursus: quale contributo può fornire il settore immobiliare?	22
Quali sono le esperienze acquisite con i diversi servizi?	23
Cantone di Basilea Città	24
Città di Lugano (TI)	26
Città di Lucerna (LU)	28
Città di Vevey (VD)	30
Città di Wil (SG)	32

Programma nazionale contro la povertà

La presente guida è stata elaborata nel quadro del Programma nazionale di prevenzione e lotta alla povertà. Il programma intende rafforzare l'efficacia delle misure esistenti in questo campo e migliorarne il coordinamento. Esso consente lo scambio di esperienze tra gli specialisti e fornisce informazioni su temi quali il sostegno dalla prima infanzia fino alla transizione al mondo del lavoro, la mobilità professionale, l'integrazione sociale e professionale, l'alloggio, la povertà delle famiglie, i debiti e il monitoraggio della povertà. Il programma, la cui durata è limitata a cinque anni (dal 2014 al 2018), è sostenuto da Confederazione, Cantoni, Città e Comuni nonché da organizzazioni della società civile.

Per quanto riguarda il tema dell'alloggio, sono stati pubblicati tre studi che hanno fornito spunti importanti per questa guida:

- Yann Bochsler, Franziska Ehrler, Tobias Fritschi, Nadjn Gasser, Christin Kehrl, Carlo Knöpfel e Renate Salzgeber, «Wohnversorgung in der Schweiz - Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen», in Beiträge zur Sozialen Sicherheit, rapporto di ricerca 15/15 (in tedesco, con riassunto in italiano), Berna 2015.
- Eveline Althaus, Michaela Schmidt e Marie Glaser, «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen – Eine Untersuchung von staatlichen und nicht-staatlichen Angeboten», in Beiträge zur Sozialen Sicherheit, rapporto di ricerca 2/16 (in tedesco, con riassunto in italiano), Berna 2016.
- Eveline Althaus, Michaela Schmidt e Marie Glaser, Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Haushalte - Finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden, ETH Wohnforum – ETH CASE, 2017

Per maggiori informazioni e per scaricare gli studi, consultare il sito Internet www.contro-la-poverta.ch

Premessa

Nel quadro di due ricerche, il Programma nazionale contro la povertà ha analizzato la disponibilità di abitazioni per le economie domestiche povere o a rischio di povertà e le relative misure di sostegno.

Da tali studi è emerso che queste economie domestiche non necessitano solo di contributi alle spese di alloggio e di alloggi a pigione moderata, ma anche di altre forme di sostegno, ad esempio per la ricerca di un'abitazione, la conclusione di un contratto di locazione o la risoluzione di problemi durante un rapporto di locazione in corso. Spesso infatti esse non sono in grado da sole di trovare un alloggio adeguato e necessitano di un aiuto di terzi per consolidare a lungo termine la propria situazione abitativa. Le possibili forme di sostegno spaziano dai «servizi di accompagnamento sociale» alla «consulenza in materia di alloggio» alle «garanzie finanziarie ai locatori».

La presente guida intende sostenere e incoraggiare Cantoni, Città e Comuni a creare servizi di aiuto all'alloggio e a ottimizzare e ampliare quelli esistenti. Gli sforzi in tal senso sono benefici non soltanto per la qualità di vita e l'integrazione sociale delle economie domestiche in questione, ma anche per i Comuni in quanto consentono in prospettiva di ridurre i costi per le sistemazioni d'emergenza, l'aiuto sociale o il sostegno scolastico di bambini che vivono in condizioni abitative inadeguate. A seconda della situazione concreta, è auspicabile una combinazione di diverse misure di sostegno.

La guida presenta i possibili servizi in materia di aiuto all'alloggio alle economie domestiche socialmente svantaggiate in forma di schede sintetiche, fornendo inoltre indicazioni pratiche sugli aspetti organizzativi e i fattori di successo. In aggiunta vengono proposti esempi di iniziative di successo promosse in cinque Città e Comuni.

Ringraziamo tutte le persone che hanno collaborato alla realizzazione della guida e vi auguriamo una stimolante lettura!

Per il Programma nazionale contro la povertà e l'Ufficio federale delle abitazioni



Ludwig Gärtner
Vicedirettore UFAS,
capo dell'Ambito
«Famiglia, generazioni e
società», Ufficio federale
delle assicurazioni sociali



Ernst Hauri
Direttore, Ufficio federale
delle abitazioni

Servizi di aiuto all'alloggio: come procedere per offrirli?



La presente guida illustra i servizi di aiuto all'alloggio offerti in Svizzera. Per i Cantoni, le Città e i Comuni che stanno valutando l'introduzione di nuovi servizi in quest'ambito, i seguenti cinque interrogativi possono fornire indicazioni utili per la scelta degli strumenti più opportuni e per la loro impostazione concreta:

1. Qual è la situazione del mercato dell'alloggio locale? Chi ha particolari difficoltà a trovare un'abitazione adeguata?
 - ▶ Qual è la situazione abitativa delle economie domestiche socialmente svantaggiate? (pag. 6)
2. A quali gruppi target sono destinati i nuovi servizi di aiuto all'alloggio?
 - ▶ Quali servizi per quali gruppi target? (pag. 14)
3. Come si inseriscono i nuovi servizi nella politica sociale e abitativa esistente?
 - ▶ Qual è il ruolo di Cantoni, Città e Comuni nell'ambito dell'aiuto all'alloggio? (pag. 8)
4. In vista della creazione dei servizi in questione, vi è la possibilità e l'intenzione di collaborare con un'organizzazione non statale o di affidare tale compito direttamente a quest'ultima?
 - ▶ Collaborazione con organizzazioni non statali (pag. 10)

Quale forma concreta devono assumere questi servizi?

- ▶ I diversi servizi in breve (pag. 15)
- ▶ Quali sono le esperienze acquisite con i diversi servizi? (pag. 23)
- ▶ Collaborazione con il settore immobiliare e sanitario (pag. 10)

A seconda della loro impostazione, i servizi di aiuto all'alloggio possono generare costi notevoli per il Cantone, la Città o il Comune. Va tuttavia considerato che queste prestazioni assicurano dei risparmi in altri ambiti. L'esperienza dimostra che le misure nell'ambito dell'aiuto all'alloggio possono risultare vantaggiose per le autorità anche sotto il profilo economico, poiché consentono ad esempio di evitare spese d'albergo, cure, prestazioni di aiuto sociale e cambi di scuola. Siccome la ripartizione dei compiti varia a seconda dei Cantoni e vista l'eterogeneità dei contesti locali del mercato immobiliare, è tuttavia difficile fornire indicazioni di validità generale in merito ai costi e ai potenziali risparmi.

- ▶ Perché un aiuto all'alloggio? (pag. 5)
- ▶ Quali sono le esperienze acquisite con i diversi servizi? (pag. 23)

Perché un aiuto all'alloggio?

«A complemento della responsabilità e dell'iniziativa private, la Confederazione e i Cantoni si adoperano affinché [...] ognuno possa trovare, per sé stesso e per la sua famiglia, un'abitazione adeguata e a condizioni sopportabili.»

(art. 41 Cost.)

Disporre di un'abitazione è un bisogno primario dell'essere umano. L'offerta adeguata di alloggi rientra pertanto tra gli obiettivi sociali perseguiti da Confederazione e Cantoni. In Svizzera, per le economie domestiche a basso reddito è difficile trovare un alloggio adeguato, specialmente in aree dove la situazione sul mercato dell'alloggio è tesa, come le Città e gli agglomerati. Qualora riescano a ottenerne uno, le pigioni rappresentano generalmente la voce di spesa più importante del budget familiare. Spesso la copertura delle spese di locazione implica restrizioni in altri ambiti dell'esistenza, il che mette in pericolo la partecipazione alla vita sociale. Le economie domestiche socialmente svantaggiate, per giunta, hanno difficoltà non solo a trovare un'abitazione, ma anche a conservarla nel tempo.

Quando tali economie domestiche sono gravate da spese di alloggio elevate o, in casi estremi, restano senza tetto, sovente ne derivano conseguenze economiche dirette per Cantoni, Città e Comuni. In base al «principio del luogo di domicilio», in caso di necessità sono i servizi sociali della località in cui risiedono le persone coinvolte a dover intervenire e assumersi le relative spese di alloggio. Condizioni abitative inadeguate possono avere anche ripercussioni indirette: i bambini che a casa non hanno uno spazio a disposizione dove fare i compiti potrebbero ad esempio avere bisogno di maggiori servizi di sostegno a scuola.

Per far fronte a queste sfide e adempiere al dettato costituzionale, vari Cantoni, Città e Comuni hanno istituito dei servizi di aiuto all'alloggio. La presente guida «Servizi di aiuto all'alloggio per le economie domestiche socialmente svantaggiate» rappresenta uno strumento orientativo ricco di spunti concreti indirizzata a Cantoni, Città e Comuni. Essa mostra come le autorità, mediante servizi prestati autonomamente o in collaborazione con organizzazioni non statali, sostengono oggi le economie domestiche socialmente svantaggiate.

«Disporre di un'abitazione è un bisogno primario dell'essere umano. Dobbiamo creare le condizioni migliori affinché questo bisogno sia soddisfatto per tutti, anche per le persone socialmente svantaggiate.»

Lionel Girardin, municipale della Città di Vevey

«Per la Città, l'aiuto all'alloggio è un servizio preventivo che dà i suoi frutti.»

Marcel Huber, servizi sociali della Città di Lucerna

Perché Cantoni, Città e Comuni offrono servizi di aiuto all'alloggio alle economie domestiche socialmente svantaggiate?

Grazie a questi servizi, le economie domestiche socialmente svantaggiate possono disporre di abitazioni adeguate e, di conseguenza, prendere parte alla vita sociale. Essi consentono inoltre di evitare il ricorso all'aiuto sociale e i relativi costi a carico dello Stato. Accanto a questi obiettivi, gli enti territoriali che istituiscono e offrono servizi di aiuto all'alloggio spesso perseguono anche altre finalità: alcuni vogliono evitare la presenza (visibile) di senzatetto, mentre altri vogliono contribuire alla commistione sociale facendo in modo che le persone socialmente svantaggiate non siano costrette a trasferirsi.

Qual è la situazione abitativa delle economie domestiche socialmente svantaggiate?

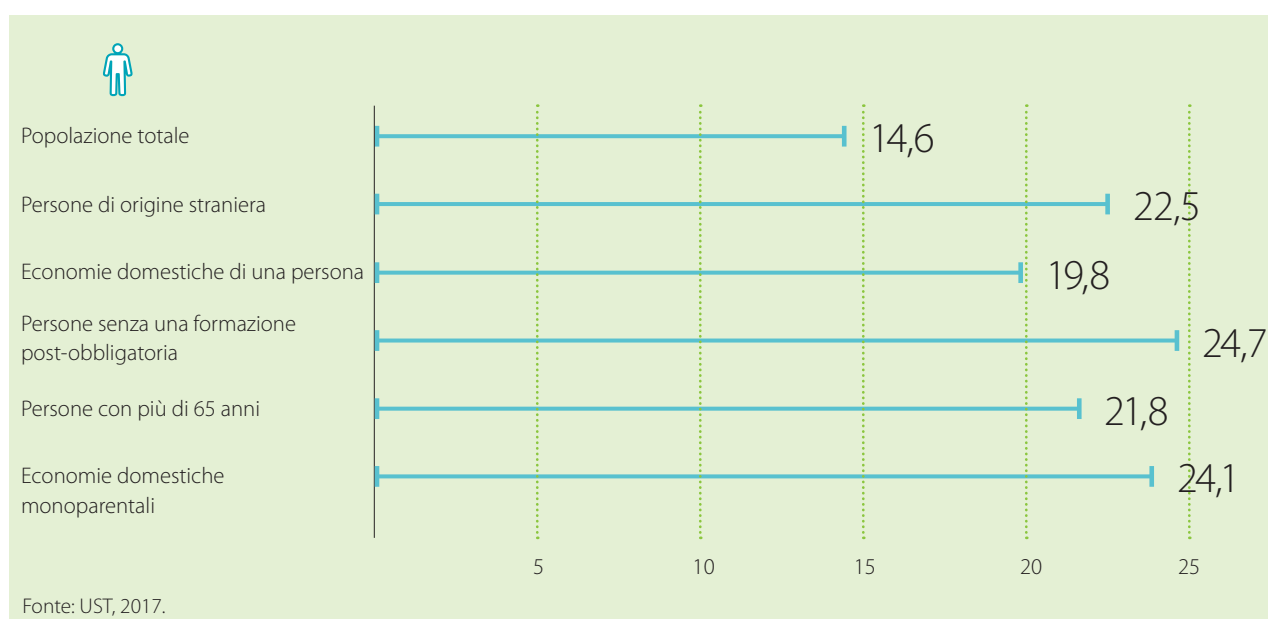
Nel confronto internazionale la Svizzera fa parte dei Paesi che vantano un'ottima offerta di alloggi. Agli investimenti nella costruzione di alloggi è data grande importanza e gli edifici e le abitazioni sono di regola di buona qualità, cosicché per la maggior parte della popolazione la situazione abitativa è soddisfacente.

Tuttavia, disporre di un alloggio adeguato non è un fatto scontato per tutte le economie domestiche. Le spese di alloggio costituiscono il problema principale: per l'80 per cento delle economie domestiche povere, tali costi ammontano infatti a oltre il 30 per cento del reddito lordo. Per quanto riguarda invece le economie domestiche a rischio di povertà, queste spese superano la soglia in questione in quasi la metà dei casi. La loro elevata incidenza implica restrizioni in altri ambiti di vita come ad esempio l'istruzione, la salute o le relazioni sociali. Oltre ai costi, vi sono poi altri aspetti problematici: quasi il 13 per cento delle economie domestiche povere e l'8 per cento di quelle a rischio di povertà vivono in abitazioni troppo piccole; l'8 per cento delle economie domestiche povere e il 7 per cento di quelle a rischio di povertà risiedono in alloggi di scarsa qualità.¹

Determinati gruppi sociali sono maggiormente a rischio di povertà (cfr. figura 1). Per essi, la carenza di risorse finanziarie sovente non costituisce l'unico ostacolo nella ricerca di un'abitazione. Spesso sussistono anche altre difficoltà, quali ad esempio una mobilità limitata o scarse conoscenze della lingua locale e delle consuetudini del mercato dell'alloggio. Questi problemi specifici si ripercuotono sull'accesso all'alloggio: circa il 40 per cento

Figura 1 Tasso di rischio di povertà in base a diverse caratteristiche (2015) in percentuale

Quota delle persone che vivono in economie domestiche con un reddito disponibile equivalente < 60% del reddito mediano. Nota bene: Il tasso di rischio di povertà si basa sul reddito e non tiene conto di eventuali disponibilità patrimoniali.



¹ Questa parte si basa sullo studio «Wohnversorgung in der Schweiz - Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen», FHNW / SKOS / BFH, 2015.

delle economie domestiche formate da persone di origine straniera dispone di un alloggio inadeguato, contro un po' meno del 20 per cento di quelle svizzere. Spesso peraltro sono proprio le economie domestiche socialmente svantaggiate ad avere particolari difficoltà ad accedere ad alloggi a buon mercato, già di per sé rari: in generale, chi presenta pessime referenze a causa di procedure esecutive, ritardi nei pagamenti o conflitti nei precedenti rapporti di locazione fa infatti molta fatica a trovare un'abitazione. Lo stesso vale per coloro che dipendono dall'aiuto sociale e per le persone di origine straniera, che, a causa del nome o del colore della pelle, subiscono discriminazioni implicite o esplicite anche laddove la situazione sul mercato immobiliare è meno tesa.²

Anche per le famiglie a basso reddito non è facile trovare un'abitazione, dato che dalle spese di alloggio dipende se il reddito disponibile sia sufficiente per far fronte al costo della vita o meno.³

Per le economie domestiche socialmente svantaggiate, la ricerca di un alloggio come pure il mantenimento a lungo termine di un rapporto di locazione presentano quindi molteplici sfide. Spesso la loro situazione abitativa è tale da comportare restrizioni in altri ambiti della vita e ostacolare l'integrazione sociale. L'insufficiente disponibilità di alloggi per queste economie domestiche tocca dunque direttamente Cantoni, Città e Comuni, poiché comporta ripercussioni sociali e macroeconomiche negative e maggiori costi sociali.

² Cfr. «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen», ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016.

³ Cfr. «Kommunale Strategien, Massnahmen und Leistungen zur Prävention und Bekämpfung von Familienarmut», BÜRO FÜR ARBEITS- UND SOZIALPOLITISCHE STUDIEN BASS AG, 2017.

Qual è il ruolo di Cantoni, Città e Comuni nell'ambito dell'aiuto all'alloggio?

Con la loro politica sociale, Cantoni, Città e Comuni contribuiscono in misura determinante a migliorare la situazione abitativa delle economie domestiche socialmente svantaggiate. In tutti i Cantoni, alle economie domestiche povere vengono versati contributi alle spese di alloggio nel quadro delle prestazioni complementari AVS/AI e dell'aiuto sociale. Queste prestazioni, prescritte per legge, impediscono che persone in condizioni di povertà vengano a ritrovarsi senza un'abitazione. Si tratta di misure di sostegno puramente economiche, legate a limiti di reddito e di sostanza e a un fabbisogno accertato.

Vi sono però economie domestiche che hanno grandi difficoltà a trovare e mantenere un alloggio adeguato malgrado questi aiuti economici. Esistono altresì economie domestiche socialmente svantaggiate che non hanno diritto all'aiuto sociale o a prestazioni complementari, ma incontrano comunque difficoltà sul mercato immobiliare. In questi casi, spesso, la perdita dell'abitazione comporta il rischio di dover ricorrere all'aiuto sociale. Per far fronte a queste sfide, vari Cantoni, Città e Comuni hanno istituito dei servizi di aiuto all'alloggio. Si possono distinguere tre forme di sostegno (cfr. figura 2).

Alcuni Cantoni, Città e Comuni offrono *servizi di consulenza e accompagnamento* alle economie domestiche socialmente svantaggiate. Si tratta da un lato di prestazioni di consulenza in materia di alloggio fornite da determinate Città, e dall'altro di servizi di accompagnamento sociale di più vasta portata disponibili in alcuni Cantoni e Comuni, finalizzati al consolidamento a lungo termine dei rapporti di locazione. Soprattutto laddove la situazione sul mercato immobiliare è molto tesa, questi servizi mostrano però dei limiti.⁴ Siccome le spese di alloggio costituiscono il principale problema per molte economie domestiche e le abitazioni a buon mercato scarseggiano, alcuni Comuni abbinano i suddetti servizi di consulenza e accompagnamento a misure di sostegno di tipo economico.

Mediante un'*offerta diretta di abitazioni* (alloggi propri o presi in affitto, sistemazioni e abitazioni d'emergenza per brevi periodi), numerosi Cantoni, Città e Comuni offrono un sostegno immediato.

Vari Cantoni, Città e Comuni forniscono *contributi economici diretti* alle spese di alloggio a talune economie domestiche a basso reddito che non hanno diritto all'aiuto sociale oppure sovvenzionano in maniera mirata alloggi destinati a queste ultime. In collaborazione con organizzazioni non statali, vengono in parte anche fornite garanzie finanziarie ai locatori.

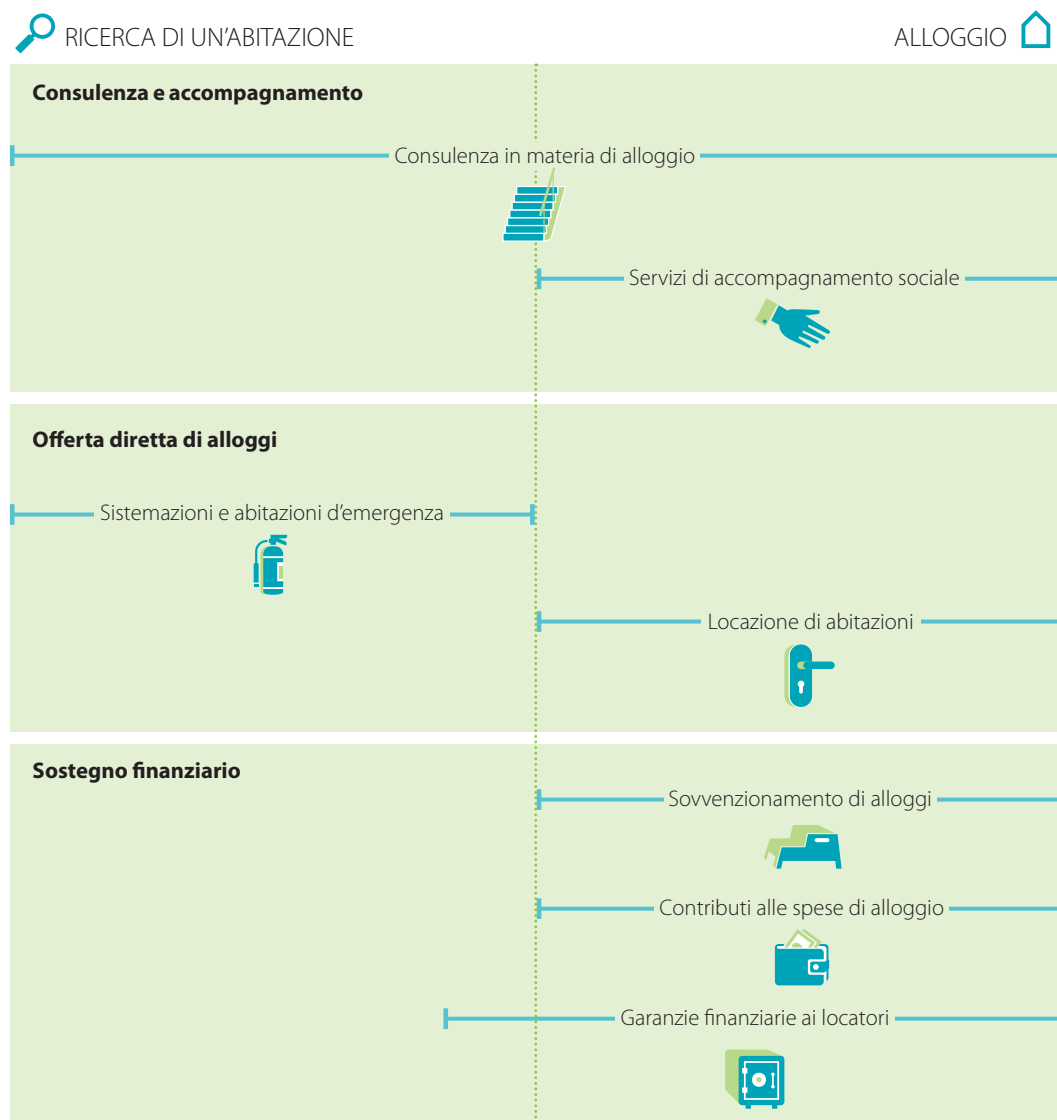
Alcuni servizi hanno lo scopo di assistere le economie domestiche interessate nella ricerca di un alloggio o in caso di un'emergenza abitativa di breve durata, mentre altri si rivolgono a persone che già dispongono di un'abitazione, con l'intento di aiutarli a mantenerla a lungo termine.

In Svizzera la suddivisione dei compiti tra Cantoni e Comuni in materia di politica sociale varia notevolmente. Nella maggior parte dei casi, Città e Comuni assumono un ruolo fondamentale per quanto riguarda l'offerta di servizi di aiuto all'alloggio. In ogni caso è opportuno che i servizi comunali e cantonali siano strettamente coordinati tra loro.

Il seguente capitolo «Quali servizi di aiuto all'alloggio esistono e come possono essere impiegati?» presenta una panoramica dei diversi servizi.

⁴ Cfr. «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen», ETH Wohnforum – ETH Case, 2016.

Figura 2: Servizi di aiuto all'alloggio in base al tipo e al momento del sostegno



Sussidi alla persona e sussidi alle strutture

Soprattutto nella politica dell'alloggio, le prestazioni di sostegno in denaro si distinguono in sussidi alla persona e sussidi alle strutture. Con i sussidi alle strutture⁵, le autorità pubbliche promuovono l'offerta e la salvaguardia di alloggi a buon mercato o la disponibilità di abitazioni per persone con esigenze particolari. Questo tipo di sostegno può assumere la forma di cessioni di terreni in diritto di superficie, fideiussioni, prestiti, contributi alle spese di costruzione e ai costi per interessi e ammortamenti o di partecipazioni finanziarie al capitale di committenti immobili pubblica utilità.

⁵ Per le definizioni, cfr. «Wohnungspolitischer Dialog Bund, Kantone und Städte. Bericht der Arbeitsgruppe vom 2. Dezember 2014» (testo disponibile in tedesco e francese).

Nel caso dei sussidi alla persona, lo Stato versa un contributo in denaro sufficiente a garantire un alloggio adeguato ai soggetti economicamente deboli. Appartengono a questa categoria i contributi alle spese di alloggio come pure i contributi alle spese di alloggio accordati nel quadro delle prestazioni complementari AVS/AI e dell'aiuto sociale. Il sovvenzionamento di alloggi può essere considerato una combinazione tra sussidi alla persona e sussidi alle strutture.

Collaborazione con organizzazioni non statali

In numerosi Cantoni, Città e Comuni, la collaborazione con organizzazioni non statali quali fondazioni e associazioni nell'ambito dei servizi di aiuto all'alloggio ha dato buoni risultati. Spesso queste organizzazioni sono fortemente radicate nella società civile e, grazie alla loro attività in vari Comuni e Cantoni, dispongono di una notevole esperienza.⁶ Soprattutto per le amministrazioni pubbliche con risorse limitate a disposizione, una tale cooperazione ha il vantaggio che le necessarie competenze non devono essere sviluppate internamente. Di norma vengono conclusi contratti di prestazioni o sovvenzionamento che indicano chiaramente i servizi forniti dalle organizzazioni contraenti e le relative indennità versate dagli enti pubblici. Si raccomanda di riesaminare regolarmente i contratti e le rispettive prestazioni in modo da tener conto degli sviluppi più recenti e delle esperienze accumulate.

In linea di massima, la maggior parte dei servizi menzionati nella figura 2 si presta anche a forme di collaborazione con organizzazioni non statali quali fondazioni e associazioni. Specialmente per i Comuni più piccoli, che spesso non dispongono di personale dotato delle competenze specialistiche necessarie, la collaborazione con terzi può rappresentare un'alternativa interessante e conveniente. Anche le Città più grandi, comunque, cooperano spesso con organizzazioni specializzate. Solo lo strumento dei contributi alle spese di alloggio è meno adatto alla collaborazione con terzi.

Sovente Cantoni e Comuni si fanno garanti del versamento delle pigioni ai locatori nel quadro dell'aiuto sociale. Al di fuori di essa mancano invece le basi legali per consentire alle autorità competenti di fornire garanzie del genere.⁷ Esistono però organizzazioni non statali che si assumono tale compito, consentendo così alle economie domestiche socialmente svantaggiate di concludere un contratto di locazione o di evitare la disdetta in caso di difficoltà.

Collaborazione con il settore immobiliare e sanitario

Per la maggior parte dei servizi di aiuto all'alloggio, la stretta collaborazione e il dialogo costante con il settore immobiliare locale e con singoli proprietari di immobili assumono un ruolo fondamentale, come dimostrano anche i casi concreti illustrati più avanti (*pag. 23 segg.*). Da un lato, tenere in considerazione le esigenze del settore immobiliare consente di impostare questi servizi in modo tale da garantirne il funzionamento nel contesto del mercato dell'alloggio locale. Dall'altro la sensibilizzazione degli operatori del settore permette di ridurre la diffidenza nei confronti delle economie domestiche socialmente svantaggiate e di offrire così nuove opportunità a queste ultime. Oltre a proprietari immobiliari che agiscono a scopo di lucro, è possibile coin-

⁶ Cfr. «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen», ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016.

⁷ Cfr. «Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen – Modelle von finanziellen Garantien gegenüber Vermietenden», ETH Wohnforum – ETH CASE, 2017. Questo studio fornisce anche una panoramica sui modelli di garanzie finanziarie attualmente in uso.

volgere come partner anche committenti di immobili di utilità pubblica. In parte è lo stesso settore immobiliare che promuove iniziative in tal senso, come nel caso della sezione zurighese dell'Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT) (pag. 22).

Per quanto riguarda i servizi di consulenza e accompagnamento ma anche l'offerta diretta di abitazioni, a seconda del gruppo target o delle necessità di sostegno delle economie domestiche è opportuno collaborare con le istituzioni locali attive in ambito sociale e sanitario. Spesso infatti le economie domestiche alle prese anche con problemi familiari, dipendenze, malattie fisiche o psichiche necessitano di un supporto ulteriore per affrontare la vita quotidiana che non può essere fornito nel quadro dell'aiuto all'alloggio.⁸

Interazione tra politica sociale e abitativa

Oltre che con misure di politica sociale (illustrate nella presente guida) vari Cantoni, Città e Comuni influenzano il mercato dell'alloggio anche mediante la propria politica abitativa. Le Città e i Comuni d'agglomerato promuovono l'offerta di alloggi a pigione moderata per ampie fasce della popolazione. Un kit modulare⁹ dell'Ufficio federale delle abitazioni illustra le possibilità d'intervento di Città e Comuni in quest'ambito. Se coniugate a regole di assegnazione e limiti di reddito adeguati, queste misure di promozione garantiscono un'offerta mirata di alloggi a favore delle economie domestiche socialmente svantaggiate. In questo modo è anche possibile ridurre i contributi alle spese di alloggio versati nell'ambito dell'aiuto sociale.

Sostegno ai beneficiari dell'aiuto sociale

In Svizzera l'aiuto sociale compete ai Cantoni. Le leggi cantonali in materia differiscono notevolmente tra loro, sia per quanto concerne l'organizzazione dell'aiuto sociale sia riguardo alla ripartizione delle competenze tra Cantoni e Comuni. Nel quadro dell'aiuto sociale, sono previsti ovunque contributi alle spese di alloggio. Dai beneficiari di prestazioni d'aiuto sociale si esige che vivano in abitazioni a buon mercato. Inoltre, spesso i Comuni stabiliscono un tetto massimo, commisurato al contesto locale, per le spese di alloggio ammesse. Queste direttive non devono però essere utilizzate per regolare l'afflusso o il deflusso di persone economicamente sfavorite.

In caso di necessità, le autorità preposte all'aiuto sociale possono contribuire al deposito di garanzia che i loro assistiti devono fornire. Un tale contributo rientra tra le prestazioni di sostegno nel quadro delle spese di alloggio. Per evitare i frequenti problemi connessi al rimborso di tali depositi, molte autorità preferiscono rilasciare dichiarazioni di garanzia ai locatori.

L'uscita di un'economia domestica dall'aiuto sociale può rivelarsi problematica. Da quel momento, infatti, non solo le autorità competenti non assumono più le spese di alloggio, ma decadono anche le prestazioni di garanzia nei confronti dei locatori. Se le pigioni non vengono pagate regolarmente, ciò può portare alla perdita dell'abitazione e alla ricaduta nell'aiuto sociale. Fornire garanzie finanziarie anche alle persone che non beneficiano dell'aiuto sociale è una possibile soluzione a questo problema (pag. 21).

Alcuni Cantoni, Città e Comuni non si limitano a fornire prestazioni in denaro alle persone in assistenza, ma offrono anche un sostegno attivo di più ampia portata che coinvolge vari aspetti inerenti all'alloggio. Ne è un esempio la Città di Lucerna (cfr. pag. 28).

⁸ Cfr. «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen», ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016.

⁹ «Alloggi a prezzi moderati: Un kit modulare per Città e Comuni», UFAB, 2013..

Quali servizi di aiuto all'alloggio esistono e come possono essere impiegati?

Di seguito verranno presentati sette servizi di aiuto all'alloggio impiegati in Svizzera per sostenere le economie domestiche socialmente svantaggiate. L'attenzione è focalizzata sui servizi offerti da Cantoni, Città e Comuni che non rientrano nell'aiuto sociale di tipo economico e nelle prestazioni complementari AVS/AI. Non vengono nemmeno considerate le misure prettamente attinenti alla politica dell'alloggio come la promozione della costruzione di alloggi a pigione moderata.

Nella prassi questi strumenti vengono spesso combinati, come mostrano anche gli esempi concreti di un Cantone e di quattro Città e Comuni (*pag. 23 segg.*). Tali esempi illustrano le esperienze maturate nell'implementazione dei diversi servizi e i fattori che ne hanno decretato il successo.

I vari servizi sono spiegati più in dettaglio mediante schede sintetiche (*pag. 15 segg.*), che descrivono il tipo di sostegno offerto, i potenziali gruppi target, i relativi oneri per le autorità e forniscono indicazioni sulla loro messa in pratica e la loro diffusione.



Sistemazioni e abitazioni d'emergenza

Gestione di alloggi temporanei per economie domestiche senzatetto o prive di un'abitazione ←



Locazione di abitazioni

Locazione diretta di alloggi propri o presi in affitto a economie domestiche socialmente svantaggiate ←



Servizi di accompagnamento sociale

Accompagnamento sociale individuale dei locatari finalizzato al mantenimento dell'alloggio; sostegno in caso di problemi nel contesto abitativo



Garanzie finanziarie ai locatori

Fornitura di garanzie finanziarie ai locatori per consentire la conclusione di contratti di locazione



Sovvenzionamento di alloggi

Riduzioni mirata delle pigioni di determinati alloggi mediante contributi e prestiti



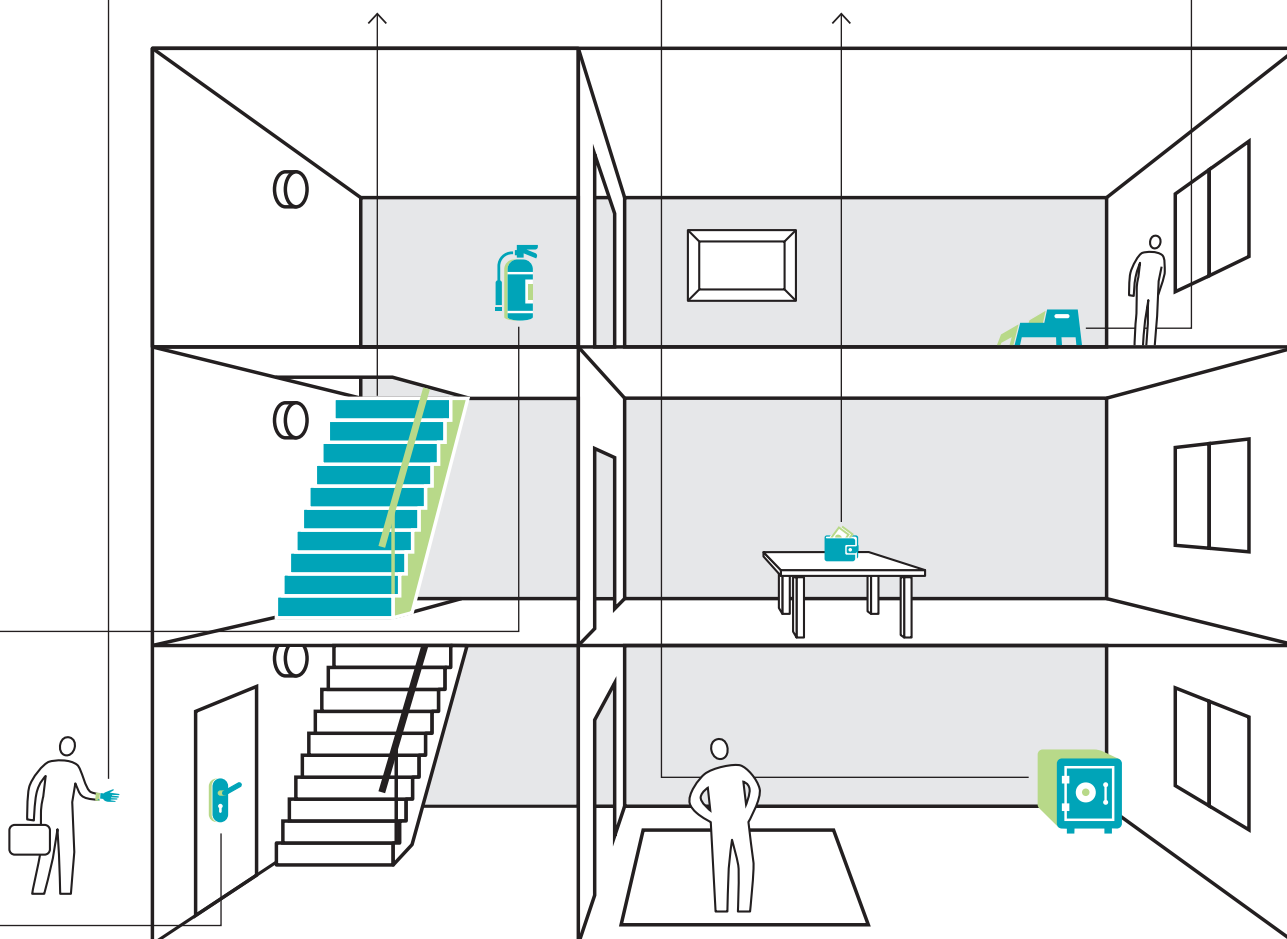
Consulenza in materia di alloggio

Consulenza per le questioni legate alla ricerca di un'abitazione e all'alloggio più in generale, ad esempio sotto forma di sportello pubblico



Contributi alle spese di alloggio

Versamento diretto, al di fuori dell'aiuto sociale, di contributi alle spese di alloggio a economie domestiche con risorse economiche modeste



Quali servizi per quali gruppi target?

Per la scelta del servizio o della combinazione di servizi più adatta non esiste una soluzione universalmente valida. Come dimostrano gli esempi pratici (*pag. 23 segg.*), in linea di principio essa non dipende dalla grandezza del Comune in questione, ma piuttosto dalle risorse a disposizione, dalle strutture esistenti e, in particolare, dai gruppi target e dalle loro esigenze.

Nel caso delle economie domestiche con ridotte necessità di sostegno (p. es. scarse conoscenze linguistiche e informatiche), appaiono indicati servizi a bassa soglia: una *consulenza in materia di alloggio* (*pag. 15*) può ad esempio facilitare la ricerca di un'abitazione. Prestazioni di questo genere possono essere rivolte in particolare alle persone anziane e agli alloggiati.

Quando, a causa di situazioni di conflitto esistenti o prevedibili, un'economia domestica rischia di perdere la propria abitazione, è consigliabile ricorrere a *servizi di accompagnamento sociale* di più vasta portata (*pag. 16*). In questi casi, spesso un addetto del Comune o di un'organizzazione non statale assume la funzione di intermediario tra gli inquilini, da un lato, e i locatori, gli amministratori degli immobili o i vicini, dall'altro. Per esercitare questa funzione occorrono, oltre a conoscenze specifiche in materia di locazione, competenze professionali nel campo del lavoro sociale.

Le *sistemazioni e abitazioni d'emergenza* (*pag. 17*) sono soluzioni transitorie destinate alle economie domestiche rimaste senza casa o in procinto di perderla. A seconda delle esigenze è utile combinare questa forma di sostegno con servizi di consulenza e accompagnamento.

Per le economie domestiche che necessitano di un sostegno più ampio si presta *la locazione diretta di alloggi propri o presi in affitto* (*pag. 18*) abbinata a servizi di accompagnamento sociale. Questo tipo di prestazione si rivolge in particolare alle persone che, a causa di problemi particolarmente gravi, non sono in grado di trovare o mantenere un'abitazione nel mercato dell'alloggio normale.

La riduzione mirata delle pigioni di determinati alloggi (*sovvenzionamento di alloggi, pag. 19*) o il versamento diretto di *contributi alle spese di alloggio* (*pag. 20*) sono indicati per le economie domestiche che necessitano di un aiuto meramente economico. In questi casi è fondamentale definire criteri chiari per stabilire chi può beneficiare di tali agevolazioni.

In alternativa, le economie domestiche che necessitano di un sostegno innanzitutto economico possono essere *aiutate fornendo garanzie finanziarie ai locatori* (*pag. 21*). Queste sono particolarmente utili per le economie domestiche che, a causa di debiti o procedure esecutive, non riescono a trovare un alloggio o rischiano di perderlo.

La combinazione di servizi come fattore cruciale di successo

Come dimostrano gli esempi pratici (*pag. 23 segg.*), spesso è una combinazione di servizi complementari a dare i risultati migliori. In questo modo è possibile supportare economie domestiche con esigenze diverse e migliorare progressivamente le condizioni dei gruppi target. Le prestazioni nel campo dell'alloggio accompagnato e assistito consentono ad esempio di migliorare notevolmente la situazione delle persone confrontate con molteplici problemi, cosicché con il tempo la loro necessità di sostegno diminuisce o si evolve. Se mancano soluzioni transitorie di questo tipo e il sostegno viene improvvisamente a mancare, vi è il pericolo che la situazione delle persone interessate peggiori nuovamente e si torni al punto di partenza, vanificando gli sforzi fatti.

I diversi servizi in breve



Consulenza in materia di alloggio

Consulenza e sostegno nelle questioni legate alla ricerca di un'abitazione e all'alloggio più in generale (p. es. aiuto nella stesura di un dossier di candidatura, ecc.).

Consulenze sotto forma di sportello pubblico e/o nel quadro di un coaching individuale.

Assegnazione in parte diretta di appartamenti o gestione di liste con le abitazioni a buon mercato disponibili nella zona di competenza.iet.

Tipo di sostegno	Consulenza e accompagnamento	
Possibilità di attuazione	Fornitura diretta da parte di Comuni, Città e Cantoni	✓
	Fornitura in collaborazione con organizzazioni non statali	✓
Necessità di sostegno dei gruppi target		Economie domestiche con necessità di sostegno da bassa a media
Oneri		Da esigui a medi (personale e locali da destinare alla consulenza ai locatari)
Durata delle prestazioni		Da breve a lungo termine
Competenze specialistiche necessarie	Conoscenze specialistiche in materia di locazione, conoscenza del settore immobiliare locale, buoni contatti con gli amministratori degli immobili, buone doti comunicative	
Consigli pratici e fattori di successo	La comprensione del punto di vista del settore immobiliare e la cura dei contatti con i locatori sono fondamentali.	
	Poiché si tratta innanzitutto di un aiuto all'autoaiuto, il servizio può essere fornito da professionisti ma eventualmente anche da volontari. Va tenuto conto che la collaborazione con volontari richiede un coordinamento professionale e una supervisione da parte di specialisti.	
Diffusione / esempi	Offerta diretta: diffusa, p. es. a Losanna, Lugano (pag. 26) e Lucerna (pag. 28)	
	In collaborazione con terzi: diffusa, p. es. a Basilea (IG Wohnen, pag. 24), Schlieren (Wohnhilfe Schlieren), Zurigo (Fondazione Domicil), in vari Comuni del Cantone di Vaud (Fondazione Apollo, p. es. a Vevey, pag. 30)	






Servizi di accompagnamento sociale

Accompagnamento sociale individuale dei locatari finalizzato al mantenimento dell'alloggio.

Sostegno in caso di problemi nel contesto abitativo per prevenire la perdita dell'alloggio. In caso di necessità, trasmissione di competenze abitative (comunicazione in situazioni difficili, regole da rispettare ecc.).




Sostegno nella prevenzione e gestione dei conflitti in caso di pericolo di disdetta tramite la ricerca di soluzioni per appianare le divergenze tra le parti coinvolte (locatari e locatori) e mediazione in caso di conflitti con amministratori immobiliari, portinai e/o vicini.

Tipo di sostegno	Consulenza e accompagnamento	
Possibilità di attuazione	Fornitura diretta da parte di Comuni, Città e Cantoni	✓
	Fornitura in collaborazione con organizzazioni non statali	✓
Necessità di sostegno dei gruppi target		Economie domestiche con necessità di sostegno da media ad ampia
Oneri		Economie domestiche con necessità di sostegno da media ad ampia Medi (personale e locali da destinare alla consulenza ai locatari)
Durata delle prestazioni		Da medio a lungo termine
Competenze specialistiche necessarie	Competenze professionali nel settore del lavoro sociale, conoscenze specialistiche e giuridiche in materia di locazione, conoscenza del settore immobiliare locale	
Consigli pratici e fattori di successo	È fondamentale che il servizio sia facilmente accessibile, in modo da poter reagire rapidamente in caso di problemi. Favorire i contatti e la cooperazione con i locatori e i proprietari crea un clima di fiducia e agevola la comunicazione.	
	Per garantire l'efficacia del servizio, è importante porre al centro i locatari e le loro esigenze individuali. Nel rispetto della protezione della personalità, in caso di bisogno occorre scambiare informazioni con gli altri attori sociosanitari coinvolti.	
	Questo tipo di servizio richiede competenze professionali e non si presta al volontariato.	
Diffusione / esempi	Offerta diretta: diffusa, p. es. a Losanna, Lugano (pag. 26) e Lucerna (pag. 28)	
	In collaborazione con terzi: Basilea (IG Wohnen, pag. 24), Vevey (Fondazione Apollo, pag. 30), Zurigo (Fondazione Domicil), Bienne (Casanostra)	



Sistemazioni e abitazioni d'emergenza

Offerta di alloggi temporanei per senzatetto e persone rimaste prive di un'abitazione. I servizi in quest'ambito spaziano dai posti letti in una camerata (dormitorio) alla locazione di camere singole in alloggi comuni (pensioni) fino alla locazione di abitazioni d'emergenza o temporanee.

Tipo di sostegno	Offerta diretta di alloggi	
Possibilità di attuazione	Fornitura diretta da parte di Comuni, Città e Cantoni	✓
	Fornitura in collaborazione con organizzazioni non statali	✓
Necessità di sostegno dei gruppi target		Economie domestiche con necessità di sostegno da bassa ad ampia
Oneri		Da medi a elevati (locazione e gestione degli immobili, personale e locali per l'assistenza ai locatari e l'amministrazione degli alloggi)
Durata delle prestazioni		Da breve a medio termine
Competenze specialistiche necessarie	Competenze professionali nei settori del lavoro sociale e dell'amministrazione immobiliare	
Consigli pratici e fattori di successo	In presenza di problemi specifici (p. es. dipendenze), questo tipo di servizio può essere coniugato a prestazioni di consulenza e assistenza.	
	Poiché vivere in un alloggio comune limita notevolmente la sfera privata delle persone, la sistemazione in un dormitorio d'emergenza è una soluzione da adottare per periodi molto brevi, in attesa di trovare al più presto una camera singola o un'abitazione d'emergenza. Per stabilizzare la situazione delle persone con problemi complessi, è importante favorire il loro passaggio a soluzioni abitative più durevoli.	
Diffusione / esempi	Offerta diretta: diffusa, p. es. a Zurigo, San Gallo e Basilea Città (pag. 24)	
	In collaborazione con terzi: diffusa, p. es. a Berna (associazione WOhnenbern, Esercito della salvezza), Bienne (Casanostra), Friburgo (La Tuile), Lucerna (pag. 28), Vevey (pag. 30), Wil (pag. 32)	



Locazione di abitazioni

Amministrazione e locazione diretta di alloggi propri o presi in affitto a economie domestiche socialmente svantaggiate.

Tipo di sostegno	Offerta diretta di alloggi
Possibilità di attuazione	Fornitura diretta da parte di Comuni, Città e Cantoni
	Fornitura in collaborazione con organizzazioni non statali
Necessità di sostegno dei gruppi target	Economie domestiche con necessità di sostegno da media ad ampia
Oneri	Elevati (acquisto/locazione di immobili, personale e locali per l'amministrazione degli alloggi)
Durata delle prestazioni	Da medio a lungo termine
Competenze specialistiche necessarie	Competenze professionali nel settore dell'amministrazione immobiliare
Consigli pratici e fattori di successo	<p>Spesso le economie domestiche con ampie necessità di sostegno beneficiano anche di un accompagnamento sociale (<i>cf. servizi di accompagnamento sociale, pag. 16</i>). Adottando tale combinazione, l'offerta di alloggi si presta in particolare a migliorare la situazione delle persone socialmente svantaggiate confrontate con problemi complessi.</p> <p>Questo servizio implica la disponibilità di immobili propri o la locazione di abitazioni. È inoltre indispensabile curare i contatti e cooperare con proprietari di immobili e, all'occorrenza, fare opera di persuasione nei loro confronti. L'offerta di alloggi è particolarmente adatta alla collaborazione con committenti di immobili di utilità pubblica.</p> <p>Per evitare la stigmatizzazione delle economie domestiche interessate e delle zone in cui abitano, occorrono alloggi con uno standard abitativo adeguato, una certa commistione sociale dei residenti e la manutenzione degli immobili da parte di un servizio di portierato professionale.</p> <p>Per il successo del servizio è importante instaurare e coltivare un rapporto di fiducia con i locatari.</p>
Diffusione / esempi	Offerta diretta: diffusa, p. es. a Losanna e Zurigo
	In collaborazione con terzi: diffusa, p. es. a Berna (Associazione WOohnenbern), Bienne (Casa-nostra), Lucerna (Die Pension, <i>pag. 28</i>)






Sovvenzionamento di alloggi

Riduzione mirata delle pigioni di determinati alloggi appartenenti a enti pubblici, a committenti di immobili di utilità pubblica o a privati mediante contributi e prestiti delle autorità.

Locazione di abitazioni a pigione ridotta esclusivamente a economie domestiche a basso reddito.

Controllo periodico del rispetto dei criteri di sovvenzionamento.




Tipo di sostegno	Sostegno finanziario	
Possibilità di attuazione	Fornitura diretta da parte di Comuni, Città e Cantoni	✓
	Fornitura in collaborazione con organizzazioni non statali	✗
Necessità di sostegno dei gruppi target		Economie domestiche che necessitano di un aiuto meramente economico
Oneri		Da medi a elevati (contributi finanziari/prestiti, spese per il personale)
Durata delle prestazioni		Da medio a lungo termine
Competenze specialistiche necessarie	Conoscenze specialistiche in ambito amministrativo e finanziario	
Consigli pratici e fattori di successo	Talvolta le sovvenzioni sono erogate parallelamente da Comuni e Cantoni. La Confederazione non concede più nuovi sussidi in quest'ambito; quelli accordati fino al 2001 in base alla legge federale che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP) saranno versati fino al loro esaurimento.	
	In alcuni Cantoni/Comuni, le economie domestiche che superano i limiti di reddito possono rimanere nelle loro abitazioni, ma senza più beneficiare delle sovvenzioni.	
	Se riguarda solo singole abitazioni, il sovvenzionamento di alloggi si presta a promuovere la commistione sociale all'interno di un edificio o di una zona.	
Diffusione / esempi	Offerta diretta: diffusa in diversi Cantoni tra cui Ginevra, Vaud (p. es. Vevey, pag. 30), Zugo e Zurigo	
	In collaborazione con terzi: nessun esempio noto	



Contributi alle spese di alloggio

Versamento diretto di contributi alle pigioni al di fuori dell'aiuto sociale a economie domestiche con redditi modesti.

Controllo periodico del rispetto dei criteri per poter beneficiare di contributi alle pigioni.

Tipo di sostegno	Sostegno finanziario	
Possibilità di attuazione	Fornitura diretta da parte di Comuni, Città e Cantoni	✓
	Fornitura in collaborazione con organizzazioni non statali	✗
Necessità di sostegno dei gruppi target		Economie domestiche che necessitano di un aiuto meramente economico
Oneri		Da medi a elevati (contributi alle pigioni, spese per il personale)
Durata delle prestazioni		Da medio a lungo termine
Competenze specialistiche necessarie	Conoscenze specialistiche in ambito amministrativo	
Consigli pratici e fattori di successo	<p>Questo servizio necessita di un regolamento per garantire equità e parità di trattamento, limitare l'ammontare dei contributi ed evitare di disincentivare un aumento del reddito. A tale scopo occorre definire con precisione il gruppo target. Nel regolamento possono essere fissati tetti massimi relativi al reddito e/o alla sostanza, l'ammontare massimo dei contributi e il numero massimo di camere in funzione delle dimensioni dell'economia domestica. Inoltre i contributi possono essere vincolati alla condizione che le persone interessate abbiano fatto tutto il possibile per conseguire un reddito maggiore (p. es. grado di occupazione, prestazioni delle assicurazioni sociali, riduzioni dei premi assicurativi ecc.).</p> <p>Contributi di questo genere sono indicati soprattutto laddove la situazione sul mercato immobiliare è tesa e i prezzi degli alloggi sono elevati. Differenze tra i vari Comuni per quanto riguarda i contributi alle spese di alloggio possono indurre le economie domestiche che vorrebbero trasferirsi a rinunciare all'idea.</p>	
Diffusione / esempi	Offerta diretta: diffusa nei Cantoni di Ginevra e Basilea Città e in alcuni Comuni dei Cantoni Vaud (p. es. Vevey, pag. 30), Basilea Campagna e Ticino (p. es. Lugano, pag. 26)	
	In collaborazione con terzi: nessun esempio noto	






Garanzie finanziarie ai locatori

Fornitura di garanzie finanziarie ai locatori per consentire l'accesso a un alloggio o il suo mantenimento.

Attualmente sono diffusi tre modelli:le:

1. garanzia del deposito cauzionale (di norma equivalente a tre pigioni mensili)
2. responsabilità solidale (mediante la controfirma del contratto di locazione)
3. firma del contratto di locazione da parte di Comuni, Città, Cantoni od organizzazioni non statali

Tipo di sostegno	Sostegno finanziario (assunzione del rischio)	
Possibilità di attuazione	Fornitura diretta da parte di Comuni, Città e Cantoni	(✓)
	Fornitura in collaborazione con organizzazioni non statali	✓
Necessità di sostegno dei gruppi target		Economie domestiche con necessità di sostegno da media ad ampia
Oneri		In linea di principio da esigui a medi (spese per il personale); in caso di ricorso alla garanzia da medi a elevati
Durata delle prestazioni		Da medio a lungo termine
Competenze specialistiche necessarie	Conoscenze giuridiche e specialistiche in materia di locazione, conoscenza del mercato immobiliare locale, conoscenze specialistiche in ambito amministrativo e competenze sociali	
Consigli pratici e fattori di successo	<p>Consigli pratici e fattori di successo Nell'ambito dell'aiuto sociale, spesso i Comuni si fanno carico del pagamento delle pigioni, fornendo così una garanzia (implicita). All'uscita dall'aiuto sociale, in alcuni casi il ruolo di garanti è assunto da organizzazioni non statali (fondazioni). Di regola queste prestazioni di garanzia sono abbinate a servizi di accompagnamento sociale (pag. 16).</p> <p>L'offerta di garanzie è indirizzata in particolare alle economie domestiche che, per mancanza di riserve finanziarie o a causa di debiti o procedure esecutive, non riescono a trovare un alloggio o rischiano di perderlo in seguito a una minaccia di disdetta.</p> <p>Firmando o controfirmando i contratti di locazione, i fornitori dei servizi si assumono i relativi rischi. Per ridurre la portata, vengono adottate le misure accessorie seguenti: obbligo per i locatori di segnalare difficoltà e conflitti nel rapporto di locazione, controllo regolare dei versamenti (pigione e assicurazione di responsabilità civile).</p> <p>I fornitori dei servizi seguono approcci diversi per quanto concerne i depositi di garanzia (obbligo per i locatori di fornire a loro volta una cauzione o rinuncia alla cauzione d'intesa con i locatori). Nel modello della garanzia del deposito cauzionale, la copertura di una parte del rischio avviene mediante un versamento a tantum in un fondo da parte dei locatori.</p>	
Diffusione / esempi	Offerta diretta: Lugano (pag. 26); non si conoscono altri esempi al di fuori dell'aiuto sociale	
	In collaborazione con terzi: piuttosto rara, vari Comuni nei Cantoni di Zurigo (Fondazione Domicil) e Vaud (Fondazione Apollo, p. es. Vevey, pag. 30), Cantone di Basilea Città (Fondazione Edith Maryon, pag. 24)	

Excursus: quale contributo può fornire il settore immobiliare?

Anche il settore immobiliare contribuisce all'offerta di alloggi per le economie domestiche socialmente svantaggiate. Spesso Cantoni, Città e Comuni sono in grado di trovare abitazione adeguate grazie alla stretta collaborazione con i proprietari immobiliari locali. Talvolta gli attori del settore immobiliare si impegnano anche in prima persona, come ad esempio nel caso della sezione zurighese della SVIT, promotrice di vari progetti finalizzati ad assicurare un alloggio alle economie domestiche socialmente svantaggiate. In collaborazione con la Fondazione Domicil, nel 2017 SVIT Zurigo ha lanciato il progetto pilota «Integratives muttersprachliches Wohncoaching im interkulturellen Kontext» («Coaching abitativo in lingua madre volto all'integrazione in un contesto interculturale»), grazie al quale i migranti, prima del trasloco in un'abitazione, vengono informati nella propria lingua madre sui diritti e doveri di un rapporto di locazione. Già nel 2016, SVIT Zurigo in cooperazione con Pro Senectute aveva inoltre introdotto un servizio destinato alla terza età.

Si tratta del progetto pilota «SVIT Senior Zürich», che aiuta le persone anziane a trovare un alloggio da un lato tramite incontri informativi sulle strategie di ricerca e la stesura di un dossier di candidatura convincente, e dall'altro mediante l'affiancamento da parte di ex professionisti del settore immobiliare in pensione, che assumono il ruolo di coach. Grazie alla loro lunga esperienza, questi coach conoscono a fondo il mercato dell'alloggio e dispongono di buoni contatti con le amministrazioni immobiliari.

Dall'avvio del progetto, sono già otto i casi in cui persone anziane sono riuscite a trovare un'abitazione grazie a un coach. Esempio a questo proposito è la vicenda dei coniugi R. La coppia, che abita da oltre 30 anni in un appartamento di tre locali a Schlieren, riceve la disdetta a causa del risanamento dell'immobile. Dopo primi tentativi infruttuosi in Internet di trovare un alloggio adeguato a un prezzo sostenibile, la coppia chiede aiuto a Pro Senectute, che a sua volta si rivolge a «SVIT Senior Zürich».

Da un primo colloquio emergono varie difficoltà: un trasferimento in un altro Comune non entra in linea di conto, dato che comporterebbe la perdita di prestazioni di sostegno del contesto sociale; inoltre, a causa dei problemi di mobilità dei coniugi, l'alloggio deve disporre di un ascensore. A questo punto, il coach contatta le società immobiliari nel Comune di Schlieren, pregandole di segnalare gli appartamenti liberi a breve. Purtroppo però nell'immediato nessun alloggio è disponibile. Dopo lunghe ricerche in Internet, il coach trova infine un'abitazione adatta a Schlieren. Dopo essere stato contattato dal coach, il locatore si dimostra sensibile al momento di grave difficoltà dei coniugi R. e, grazie anche a una lettera di raccomandazione, affitta loro l'appartamento.


























«All'insegna del motto "Speranza per chi ha perso la speranza", la SVIT sostiene le persone che necessitano di aiuto nella ricerca di un appartamento. In veste di associazione professionale del ramo immobiliare, la SVIT intende attirare l'attenzione sull'evoluzione demografica e sulle sfide che ne derivano a livello sociale, nonché sensibilizzare il settore al riguardo».



Pascal Stutz, direttore SVIT Zurigo, presidente SVIT Senior Zurigo

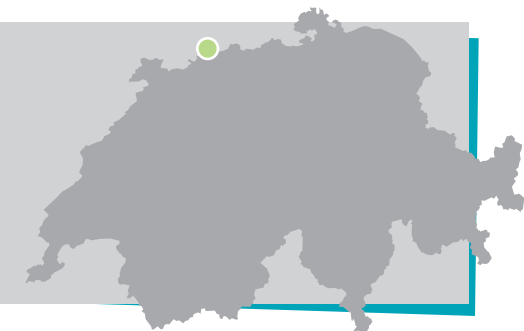
Quali sono le esperienze acquisite con i diversi servizi?

Nelle pagine seguenti vengono presentati un Cantone e quattro Città e Comuni che offrono diversi servizi di aiuto all'alloggio. In tutti i casi, le autorità propongono una combinazione di diversi servizi per venire incontro alle molteplici esigenze delle economie domestiche socialmente svantaggiate (cfr. figura 3). Parte dei servizi sono prestati da organizzazioni non statali sulla base di un mandato di prestazioni conferito dalle autorità.

Figura 3 Servizi di aiuto all'alloggio offerti da alcuni Cantoni, Città e Comuni

	Cantone		Città e Comuni		
	BASILEA CITTÀ (PAG. 24)	LUGANO (PAG. 26)	LUCERNA (PAG. 28)	VEVEY (PAG. 30)	WIL (PAG. 32)
Consulenza in materia di alloggio					
Servizi di accompagnamento sociale					
Sistemazioni e abitazioni d'emergenza					
Locazione di abitazioni					
Sovvenzionamento di alloggi					
Contributi alle spese di alloggio					
Garanzie finanziarie ai locatori					

 servizio offerto direttamente da Cantoni, Città o Comuni
 mandato di prestazioni a organizzazioni non statali



Cantone di Basilea Città

Abitanti*

191 817

Quota di aiuto sociale

5,9% (Svizzera: 3,2%)

Tasso di abitazioni vuote

0,3% (Svizzera: 1,2%)

Prezzo medio mensile app. 4 locali

1700 CHF (Svizzera: 1550 CHF)

Servizi



Consulenza in materia di alloggio

Basilea ha conferito un mandato di prestazione all'associazione «IG Wohnen», che offre un sostegno ad ampio spettro alle economie domestiche socialmente svantaggiate per quanto concerne la ricerca di un alloggio.



Servizi di accompagnamento sociale

Basilea collabora con diversi attori che offrono un accompagnamento sociale individuale per garantire il mantenimento dell'alloggio.



Sistemazioni e abitazioni d'emergenza

Basilea gestisce circa 140 alloggi d'emergenza di sua proprietà e un dormitorio d'emergenza.



Contributi alle spese di alloggio

Basilea accorda «contributi alle famiglie per le pigioni» («Familienmietzinsbeiträge») alle economie domestiche con redditi modesti.



Garanzie finanziarie ai locatori

Basilea ha conferito un mandato di prestazioni all'associazione «IG Wohnen», che offre garanzie di affitto per periodi limitati.

Intervista



«Oggi nell'aiuto all'alloggio puntiamo su una combinazione tra sussidi alla persona e sussidi alle strutture. In questo modo riusciamo ad arrestare le spirali negative ed evitare che persone con redditi modesti debbano ricorrere all'aiuto sociale».

Jacqueline Lätsch, vicespagnolo dell'ufficio dell'aiuto sociale, Cantone di Basilea Città

Perché il Cantone di Basilea Città promuove servizi di aiuto all'alloggio?

Da anni la situazione sul mercato dell'alloggio a Basilea è estremamente tesa, e di conseguenza le abitazioni a prezzi accessibili sono una merce sempre più rara. Quasi sempre, i pochi appartamenti di questo tipo disponibili non sono nemmeno messi sul mercato, ma vengono assegnati tramite conoscenze. Le economie domestiche a basso reddito, pertanto, fanno molta fatica a trovare un'abitazione a prezzi sostenibili sul territorio cittadino, e necessitano quindi di ampie misure di sostegno nell'ambito dell'aiuto all'alloggio. Le risorse a disposizione dell'aiuto sociale non bastano però per offrire un'assistenza a 360 gradi in questo campo, e dunque cerchiamo di sostenere i servizi di aiuto all'alloggio per le economie domestiche socialmente svantaggiate promossi da terzi.



Cosa fa concretamente il Cantone di Basilea Città?

Offriamo diversi servizi di aiuto all'alloggio, direttamente o tramite terzi sulla base di mandati di prestazioni. Puntiamo su una combinazione tra sussidi alla persona e sussidi alle strutture, una strategia adottata raramente in Svizzera. Proponiamo un'ampia gamma di misure di sostegno, dalla consulenza nella ricerca di un alloggio e dall'accompagnamento sociale alle sistemazioni d'emergenza, agli alloggi sociali e ai contributi alle spese di alloggio. Inoltre collaboriamo con terzi che ci sostengono nell'aiuto all'alloggio, e in particolare nell'attuazione delle misure che richiedono un intenso accompagnamento degli utenti, per le quali non disponiamo del tempo e degli operatori professionali necessari. La IG Wohnen, che vanta competenze specifiche in materia di alloggio, è il nostro partner principale. A seconda dei casi, deleghiamo a quest'ultima l'accompagnamento sociale e la ricerca di un alloggio. La IG Wohnen aiuta anche le persone in situazioni abitative difficili che non beneficiano dell'aiuto sociale.

Quali sono le esperienze acquisite dal Cantone di Basilea Città?

Tradizionalmente a Basilea il sostegno all'alloggio veniva fornito soprattutto mediante sussidi alla persona (specialmente contributi alle spese di alloggio). Da diverso tempo constatiamo però che essi non bastano più: il mercato dell'alloggio tende infatti a vanificare i sussidi alla persona dal momento che le abitazioni a buon mercato vengono date in locazione tramite conoscenze personali oppure gli appartamenti sono affittati a prezzi esagerati. Abbiamo perciò deciso di concentrarci maggiormente sui sussidi alle strutture. La legge sulla promozione dell'alloggio approvata nel 2013 obbliga il Cantone di Basilea Città a incentivare l'offerta di abitazioni a prezzi sostenibili. La Città da un lato non vende più gli appartamenti di sua proprietà, e dall'altro sostiene committenti di immobili di utilità pubblica. Nella nostra visione, i sussidi alla persona e i sussidi alle strutture sono misure complementari che operano in stretta sinergia.

Quali fattori contribuiscono al successo?

La collaborazione con la IG Wohnen assume un ruolo importante: apprezziamo la pluriennale esperienza dei suoi collaboratori e i suoi buoni contatti con il settore immobiliare. La sua gamma di servizi nell'ambito dell'aiuto all'alloggio è convincente e integra bene il nostro lavoro. Quale organizzazione non statale, la IG Wohnen è anche in grado di muoversi in modo molto più rapido rispetto a noi.

I contributi alle spese di alloggio sono inoltre uno strumento preventivo che, in modo mirato, ci consente di evitare che economie domestiche socialmente svantaggiate debbano ricorrere all'aiuto sociale. In questo modo preserviamo anche la loro indipendenza. Non da ultimo è importante anche una buona collaborazione tra i diversi uffici cantonali. Lavoriamo a stretto contatto con la sezione amministrativa immobiliare del Cantone di Basilea Città, che ci aiuta nella ricerca di immobili adatti a ospitare alloggi d'emergenza e abitazioni sociali.

* Fonti dei dati relativi a tutti gli esempi pratici: Abitanti, quota di aiuto sociale e tasso di abitazioni vuote: Ufficio federale di statistica (UST), stato 2015. Prezzi delle pigioni: Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2016/1. I dati si riferiscono al valore mediano delle pigioni nette (senza costi accessori) in CHF al mese, stato: secondo trimestre 2015



Città di Lugano (TI)

Abitanti

68 677

Tasso di abitazioni vuote

0,8% (Svizzera: 1,2%)

Quota di aiuto sociale

3,4% (Svizzera: 3,2%)

Prezzo medio mensile app. 4 locali

1800 CHF (Svizzera: 1550 CHF)

Servizi



Consulenza in materia di alloggio

Tramite il Servizio *Accompagnamento sociale (SAS)*, la Città di Lugano offre un sostegno ad ampio spettro, tra cui un servizio di consulenza per la ricerca di un alloggio.



Servizi di accompagnamento sociale

Con il SAS, Lugano offre un'ampia gamma di servizi di accompagnamento sociale e sostiene gli utenti con problemi legati all'alloggio.



Contributi alle spese di alloggio

Sulla base del «*Regolamento sulle prestazioni comunali in ambito sociale*» (Regolamento sociale), Lugano sostiene i propri abitanti in situazione di particolare disagio economico che non hanno diritto all'aiuto sociale. Laddove necessario, la Città contribuisce in modo mirato alle spese di alloggio.



Garanzie finanziarie ai locatori

Sulla base del *Regolamento sociale*, Lugano eroga prestiti senza interessi per il pagamento del deposito di garanzia.

Intervista



«Le prestazioni in ambito sociale della Città di Lugano offrono un sostegno su misura in caso di problemi inerenti all'alloggio. Parallelamente dobbiamo accrescere l'offerta di alloggi a pigione moderata per le economie domestiche a basso reddito».

Cristina Zanini Barzagli, municipale (Dicastero immobili), Città di Lugano

Perché la Città di Lugano promuove servizi di aiuto all'alloggio?

Negli ultimi dieci anni, Lugano è cresciuta notevolmente. Lugano è per giunta una piazza attraente per i nuovi arrivati che investono in immobili. A seguito di questa evoluzione, a Lugano sono aumentati le pigioni e il traffico di pendolari. Ad aggravare la situazione vi è poi la circostanza che la maggior parte della popolazione ticinese percepisce un reddito notevolmente inferiore alla media svizzera. In particolare nell'ambito dell'alloggio, le economie domestiche a basso reddito necessitano pertanto del nostro sostegno.



**Cosa fa concretamente
la Città di Lugano?**

La Città di Lugano promuove misure di sostegno sociale innovative. Nel 2007 ha adottato il «*Regolamento sulle prestazioni comunali in ambito sociale*» (Regolamento sociale), rivolto alle persone con un reddito molto basso che non beneficiano di altre forme di sostegno.

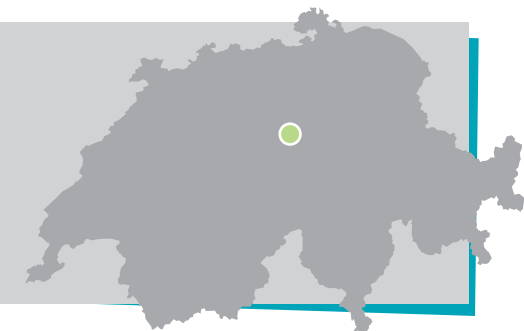
A queste ultime, la Città eroga contributi finanziari puntuali per coprire determinati costi che esse non sono in grado di sostenere. Tra questi figurano le spese di alloggio e i depositi di garanzia per la locazione di un'abitazione, come pure le spese per la salute e odontoiatriche e altre spese per eventi straordinari. A Lugano assume un ruolo importante anche *il Servizio accompagnamento sociale (SAS)*, che offre un sostegno ad ampio spettro. Questo servizio comunale offre un accompagnamento sociale su misura alla popolazione cittadina. La soluzione di problemi in materia di alloggio costituisce una delle attività principali del SAS. La stessa cosa vale anche per *il Regolamento sociale*: negli ultimi anni, circa il 30% delle relative spese totali (che ammontano in media a 500 000 CHF all'anno) è stato destinato alla copertura di spese di alloggio o ai prestiti per i depositi di garanzia. Ciò che invece a Lugano manca sono servizi specializzati di aiuto d'emergenza ai senzatetto. La creazione di un'apposita struttura è in corso di valutazione.

**Quali sono le esperienze
acquisite dalla Città di Lugano?**

I contributi economici e l'accompagnamento sociale del SAS offrono un sostegno mirato agli abitanti con un basso reddito. Questi servizi svolgono una funzione preventiva e contribuiscono al sostentamento di queste persone, evitando che si indebitino o debbano ricorrere all'aiuto sociale. Nel campo dell'alloggio, il rischio insito nei contributi in denaro è di contribuire indirettamente all'aumento delle pigioni. Per garantire un alloggio alle fasce meno abbienti, in futuro occorrerà una strategia di politica abitativa di più vasto respiro. Lugano necessita di un maggior numero di alloggi a prezzi accessibili anche per i redditi bassi. Secondo uno studio del 2013, nei prossimi dieci anni serviranno circa 2000 appartamenti a pigione moderata in più. Dal 2015 abbiamo il mandato politico di promuovere l'offerta di alloggi a pigione moderata, un obiettivo che perseguiamo attivamente. Nel quadro del programma per *abitazioni accessibili a tutti*, collaboriamo con privati e adottiamo anche misure in prima persona. Finora in Ticino le cooperative edilizie sono molto rare. La Città sta attualmente valutando come potrebbe sostenere in futuro la costituzione di cooperative di questo tipo e altri proprietari che intendono offrire alloggi a pigione moderata.

**Quali fattori contribuiscono
al successo?**

I servizi di aiuto all'alloggio a Lugano funzionano bene perché sono flessibili, aderenti alla realtà e rispondono realmente alle esigenze dei singoli. Conosciamo a fondo la realtà sociale della Città, intratteniamo rapporti diretti con le persone e le aiutiamo laddove ne hanno bisogno. Per lo sviluppo futuro della nostra politica dell'alloggio cittadina saranno importanti una buona collaborazione e il coordinamento con il Cantone.



Città di Lucerna (LU)

Abitanti

81 295

Quota di aiuto sociale

3,5 % (Svizzera: 3,2 %)

Tasso di abitazioni vuote

0,8 % (Svizzera: 1,2 %)

Prezzo medio mensile app. 4 locali

1780 CHF (Svizzera: 1550 CHF)

Servizi



Consulenza in materia di alloggio

In collaborazione con volontari, la Città di Lucerna offre un servizio di coaching che fornisce consulenza e sostegno nella ricerca di un alloggio.



Sistemazioni e abitazioni d'emergenza

Lucerna gestisce quattro alloggi d'emergenza di sua proprietà e sostiene il dormitorio d'emergenza dell'associazione «Jobdach».



Servizi di accompagnamento sociale

Lucerna propone un servizio di accompagnamento sociale ai beneficiari di prestazioni d'aiuto sociale.



Locazione di abitazioni

Lucerna sostiene le due associazioni «Die Pension» e «Jobdach», che offrono servizi di alloggio assistito con diversi livelli di assistenza a persone che necessitano di un sostegno particolare.

Intervista



«Per la Città, l'aiuto all'alloggio è un servizio preventivo che dà i suoi frutti».

Marcel Huber, servizi sociali della Città di Lucerna, responsabile del Settore accompagnamento e sostegno

Perché la Città di Lucerna promuove servizi di aiuto all'alloggio?

Nella nostra attività quotidiana riscontriamo un grande fabbisogno nell'ambito dell'aiuto all'alloggio. È importante che la Città fornisca un sostegno sociale preventivo in questo campo. Grazie al nostro servizio di consulenza sociale a bassa soglia Sozial Info REX, rivolto a tutta la popolazione cittadina, abbiamo constatato che un numero sempre maggiore di persone ha difficoltà a trovare un alloggio o vive in situazioni abitative problematiche. L'aiuto economico che possiamo offrire loro nel quadro dell'aiuto sociale è tuttavia molto limitato. In assenza di un sostegno in questo ambito cruciale



della vita quotidiane, vi è però il pericolo che la situazione degli interessati peggiori ulteriormente e che in seguito siano costretti a ricorrere misure di sostegno più onerose per la Città. È proprio ciò che vogliamo impedire con i nostri servizi di aiuto all'alloggio.

Cosa fa concretamente la Città di Lucerna?

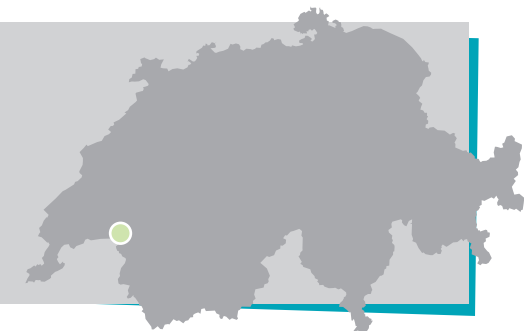
I nostri servizi sociali offrono direttamente due tipi di prestazioni, che finora hanno dato ottimi risultati. Mediante un coaching, aiutiamo persone e famiglie socialmente svantaggiate nella ricerca di un alloggio. I coach sono volontari che aiutano le persone in difficoltà a trovare un'abitazione. Nato come progetto pilota, oggi questo servizio è diventato parte integrante della politica sociale cittadina. Già nel 1996 abbiamo inoltre introdotto un servizio di accompagnamento sociale, il cui scopo primario è consentire ai beneficiari dell'aiuto sociale che ricorrono volontariamente a tale servizio di conservare la propria abitazione. Facciamo visita agli utenti a domicilio e li aiutiamo a stabilizzare la propria situazione. L'obiettivo è che possano vivere in maniera autonoma e indipendente. La Città di Lucerna ha delegato i restanti servizi nel campo delle sistemazioni d'emergenza e dell'alloggio accompagnato a organizzazioni non statali. Queste ultime dispongono delle competenze specialistiche necessarie per offrire un sostegno professionale su misura agli interessati.

Quali sono le esperienze acquisite dalla Città di Lucerna?

Grazie a una gamma diversificata di misure di sostegno, la Città di Lucerna evita che delle persone finiscano sulla strada e stabilizza le loro situazioni abitative e, con esse, le loro condizioni di vita. Il progetto di coaching abitativo mostra che con risorse finanziarie molto modeste è possibile ottenere grandi risultati. Il coordinamento professionale di questa struttura basata sul volontariato richiede appena 0,3 posti a tempo pieno. Dal 2014 siamo riusciti a procurare 36 alloggi. Anche i servizi di accompagnamento sociale producono effetti positivi: le spese per il lavoro sociale a domicilio permettono in parte di evitare spese successive anche maggiori, poiché consentono ad esempio di evitare delle curatele. Anche in futuro appare pertanto opportuno puntare molto sulla prevenzione e promuovere ulteriormente il dialogo con i locatori. In fase di pianificazione, teniamo molto a individuare precocemente i bisogni e a coordinare i diversi servizi tra loro.

Quali fattori contribuiscono al successo?

Per il successo del coaching, è fondamentale l'appoggio e il sostegno professionale fornito dai nostri assistenti sociali ai coach, che operano a titolo volontario. A questi ultimi offriamo una solida formazione e una consulenza regolare. I volontari possono delegare tutte le difficoltà che vanno al di là della ricerca di un'abitazione a professionisti. I servizi di aiuto all'alloggio sono generalmente organizzati in modo poco burocratico e attenti alle esigenze delle persone bisognose di sostegno. Un altro fattore che contribuisce al successo è la collaborazione con i locatori promossa nel quadro dei nostri servizi.



Città di Vevey (VD)

Abitanti

19453

Quota di aiuto sociale

9,6% (Svizzera: 3,2%)

Tasso di abitazioni vuote

0,6% (Svizzera: 1,2%)

Prezzo medio mensile app. 4 locali

1850 CHF (Svizzera: 1550 CHF)

Servizi



Consulenza in materia di alloggio

Vevey sostiene la Fondazione Apollo, che offre consulenze gratuite alla popolazione cittadina per la ricerca di un'abitazione e per questioni inerenti all'alloggio.



Sovvenzionamento di alloggi

In collaborazione con il Cantone, Vevey sovvenziona oltre 300 appartamenti destinati alle economie domestiche a basso reddito.



Servizi di accompagnamento sociale

Vevey sostiene la Fondazione Apollo, che aiuta le economie domestiche socialmente svantaggiate a trovare un'abitazione e a mantenerla a lungo termine.



Contributi alle spese di alloggio

Quale prestazione comunale conforme alle direttive cantonali, Vevey offre un contributo alle spese di alloggio a famiglie con un reddito molto modesto.



Sistemazioni e abitazioni d'emergenza

Vevey ha promosso l'istituzione del dormitorio d'emergenza «Le Hublot», gestito dalla Caritas e oggi finanziato principalmente dal Cantone di Vaud.



Garanzie finanziarie ai locatori

La Fondazione Apollo, sostenuta dalla Città di Vevey, assume il ruolo di parte contraente nei contratti di locazione per conto di economie domestiche svantaggiate sul mercato dell'alloggio.

Intervista



«Disporre di un'abitazione è un bisogno primario dell'essere umano. Dobbiamo creare le condizioni migliori affinché questo bisogno sia soddisfatto per tutti, anche per le persone socialmente svantaggiate».

Lionel Girardin, municipale (Dicastero gioventù, educazione, famiglia e sport), Città di Vevey

Perché la Città di Vevey promuove servizi di aiuto all'alloggio?

La penuria di alloggi nella nostra regione si è accentuata negli ultimi 15 anni. Talvolta le persone sono costrette a lasciare l'ambiente a loro familiare, perché non trovano un'abitazione. Questo problema riguarda tutti: giovani, anziani, famiglie. Ciò ha rafforzato la volontà politica di sviluppare servizi di aiuto all'alloggio che producano effetti duraturi. La situazione è particolarmente difficile per le fasce meno abbienti. Con i nostri servizi non attiriamo le persone povere, ma affrontiamo semplicemente una realtà da lungo esi-



stente, anche se spesso nascosta. Circa un terzo di coloro che si rivolgono alla Fondazione Apollo alla ricerca di un alloggio non ha una propria abitazione. Queste persone dormono da amici sul divano, nella propria macchina o in un campeggio. Molti di loro svolgono lavori poco retribuiti. Quale Comune ci vogliamo assumere le nostre responsabilità in quest'ambito. Pesissime condizioni abitative si ripercuotono negativamente su tutti gli ambiti della vita: salute, istruzione o produttività sul lavoro. Ne derivano costi elevati non solo per lo Stato, ma anche per le imprese.

Cosa fa concretamente la Città di Vevey?

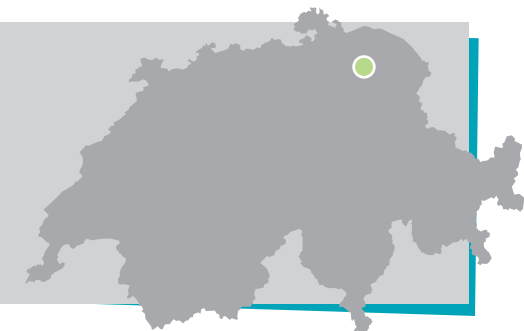
Nel 2008 il Comune ha contribuito alla creazione di due servizi esterni: un dormitorio d'emergenza e la Fondazione Apollo. Il dormitorio gestito dalla Caritas, che dispone di 20 posti letto, fornisce un aiuto per un breve periodo in situazioni d'emergenza. La Fondazione Apollo assume il ruolo di parte contraente nei contratti di locazione per conto di economie domestiche socialmente svantaggiate e fornisce loro un accompagnamento nell'ambito dell'alloggio, consentendo così a queste ultime di trovare un'abitazione e di mantenerla a lungo termine. I contributi alle spese di alloggio per le famiglie con un reddito molto modesto, introdotti nel 2009, sono parte integrante della politica dell'alloggio cantonale. Questo strumento è complementare al sovvenzionamento di alloggi per le economie domestiche a basso reddito, già esistente in precedenza.

Quali sono le esperienze acquisite dalla Città di Vevey?

I servizi di aiuto all'alloggio non solo producono effetti benefici a livello sociale, ma si rivelano anche vantaggiosi sotto il profilo economico per le autorità. Grazie al sostegno ottenuto, circa la metà degli utenti della Fondazione Apollo ha infatti potuto migliorare la propria situazione di vita e affrancarsi dall'aiuto sociale. I servizi offerti dalla Fondazione hanno inoltre consentito di evitare sfratti forzati e quindi ingenti spese per pernottamenti in albergo, con benefici immediati per la Città. I contributi alle spese di alloggio e le abitazioni sovvenzionate sgravano le economie domestiche meno abbienti e consentono alle famiglie in difficoltà economiche di non dover traslocare, il che è fondamentale per i bambini.

Quali fattori contribuiscono al successo?

È importante che la politica appoggi con convinzione questi servizi, li promuova e li sostenga. La collaborazione con le organizzazioni non statali si è rivelata un successo. Si tratta di professionisti in materia di alloggio che vantano contatti con il settore immobiliare e possono muoversi in modo più flessibile rispetto alle autorità comunali. La Città controlla regolarmente se i servizi funzionino e soddisfino le esigenze, contribuendo così ad accrescerne la qualità. Per avere successo, ritengo che i servizi comunali di aiuto all'alloggio debbano essere coniugati a una politica dell'alloggio che promuova la disponibilità di alloggi a pigione moderata e la commistione sociale. È altresì importante che la Città collabori in modo costruttivo con il mondo economico, i Comuni limitrofi e il Cantone.



Città di Wil (SG)

Abitanti

23 667

Quota di aiuto sociale

3,8% (Svizzera: 3,2%)

Tasso di abitazioni vuote

0,9% (Svizzera: 1,2%)

Prezzo medio mensile app. 4 locali

1350 CHF (Svizzera: 1550 CHF)

Servizi



Consulenza in materia di alloggio

L'Ufficio integrazione e prevenzione (wipp) della Città di Wil offre un sostegno ad ampio spettro, tra cui un servizio di consulenza in caso di emergenze abitative.



Sistemazioni e abitazioni d'emergenza

La Città di Wil dispone di propri posti letto d'emergenza e ha concluso accordi con l'associazione St. Otmarsheim, che accoglie persone in situazioni di vita molto difficili.



Servizi di accompagnamento sociale

Con il wipp, Wil propone una vasta gamma di servizi di accompagnamento sociale su misura e sostiene gli utenti nell'affrontare qualsiasi problema in materia di alloggio.



Locazione di abitazioni

Wil dispone di 11 stanze per persone che hanno difficoltà a trovare un'abitazione nell'ambito del libero mercato dell'alloggio. Questo servizio si rivolge soprattutto a utenti con problemi di dipendenza.

Intervista



«Anche in Città come Wil, la situazione sul mercato immobiliare è sempre più tesa. I servizi di aiuto all'alloggio permettono di evitare che delle persone rimangano senza casa e di preservare la pluralità sociale».

René Akeret, responsabile dell'Ufficio integrazione e prevenzione, Città di Wil

Perché la Città di Wil promuove servizi di aiuto all'alloggio?

La nascita di questi servizi è strettamente legata al problema della droga degli anni Novanta. Come altre Città svizzere, anche Wil ha dovuto fare i conti con una scena aperta della droga e con la presenza di senzatetto. Le autorità hanno sempre cercato di evitare che delle persone finissero sulla strada. Per raggiungere tale obiettivo, sono stati istituiti servizi di aiuto all'alloggio con il supporto dell'Ufficio integrazione e prevenzione (wipp). Viste le sfide poste dal mercato dell'alloggio, nel frattempo il gruppo target è stato ampliato, includendovi anche le economie domestiche povere e socialmente svantaggiate. Attualmente le camere di cui dispone la Città di Wil



sono tutte occupate e la situazione generale sul mercato dell'alloggio è tesa. Pertanto le autorità stanno valutando l'opportunità di potenziare i servizi di aiuto all'alloggio, in modo da salvaguardare e accrescere l'offerta di alloggi a pigione moderata per tutte le fasce della popolazione.

*Cosa fa concretamente
la Città di Wil?*

Concretamente il wipp offre quattro forme di sostegno. Innanzitutto gli utenti possono avvalersi di consulenze su vari temi, anche in materia di alloggio. In secondo luogo, il wipp propone servizi stazionari di alloggio assistito senza misure terapeutiche o strutture diurne, ma con un'assistenza e un sostegno sociale regolari. In questi casi, con gli utenti viene concluso un contratto di locazione della durata minima di tre mesi. In terzo luogo forniamo un servizio di alloggio accompagnato in uno stabile di proprietà della Città. Un aspetto centrale delle attività di assistenza è il rafforzamento della responsabilità individuale degli utenti, che vengono aiutati ad assumersi autonomamente i loro diritti e doveri di locatari, affinché in futuro possano accedere al libero mercato dell'alloggio. Infine offriamo un servizio di accompagnamento sociale a domicilio, che mira alla salvaguardia di rapporti di locazione in essere. Inoltre la Città è rappresentata nel comitato direttivo dell'associazione St. Otmarsheim, che offre 26 camere a persone di sesso maschile che necessitano una sistemazione a breve o medio termine.

*Quali sono le esperienze
acquisite dalla Città di Wil?*

Le esperienze maturate sono assolutamente positive. Se riusciamo a togliere delle persone dalla strada e offrire loro una sistemazione stabile oppure riusciamo a evitare che debbano lasciare la propria abitazione grazie al nostro servizio di accompagnamento sociale, ciò migliora anche l'immagine della Città. I nostri servizi a bassa soglia e le nostre misure di sostegno intensivo hanno inoltre il vantaggio sostanziale di ridurre i costi a lungo termine, essendo infatti molto meno onerosi rispetto ai soggiorni stazionari o alle sistemazioni nelle pensioni. Nel corso degli anni, grazie ai suoi servizi il wipp si è guadagnato un'ottima reputazione presso diverse amministrazioni immobiliari che affittano appartamenti ai nostri utenti. Esse possono contare sul fatto che i locatari beneficiano di un accompagnamento sociale e che le pigioni saranno versate regolarmente.

*Quali fattori contribuiscono
al successo?*

È importante garantire un accompagnamento e un'assistenza capillare e su misura agli utenti, in modo da poter reagire rapidamente a situazioni di difficoltà contingenti o durature. Un altro aspetto cruciale è il carattere volontario del ricorso ai nostri servizi, poiché gli utenti devono contribuire attivamente al loro successo. Altrettanto fondamentale è la collaborazione a stretto contatto con le diverse autorità coinvolte e i servizi sociali. Un rapido scambio di informazioni consente infatti di risolvere i problemi in modo tempestivo e soddisfacente per tutte le parti in causa.

Disporre di un'abitazione è un bisogno primario dell'essere umano. In Svizzera, per le economie domestiche socialmente svantaggiate è difficile trovare e mantenere un'abitazione, specialmente nelle aree dove la situazione sul mercato dell'alloggio è tesa. Per offrire un supporto a queste economie domestiche, diversi Cantoni, Città e Comuni hanno istituito dei servizi di aiuto all'alloggio, in parte in collaborazione con organizzazioni non statali. La presente guida illustra le diverse prestazioni esistenti in Svizzera e le esperienze acquisite in quest'ambito.

Per l'impostazione concreta delle misure non esiste una soluzione universalmente valida. Osservando però i servizi di Cantoni, Città e Comuni che si sono dimostrati efficaci, è possibile individuare alcuni elementi comuni:

- I servizi in questione tengono conto del contesto locale e delle esigenze delle economie domestiche socialmente svantaggiate.
- Importanti attori locali, quali le organizzazioni non statali e il settore immobiliare, sono coinvolti e forniscono un contributo attivo.
- I servizi costituiscono parte integrante della politica sociale, sanitaria e dell'alloggio comunale o cantonale.
- Vari servizi complementari sono combinati in modo tale da poter aiutare economie domestiche con necessità di sostegno eterogenee.
- La combinazione di misure di sostegno economiche e non economiche offre i risultati migliori.
- I politici e le altre persone che rivestono un ruolo decisionale chiave sono convinti dell'utilità di questi servizi e ne illustrano gli effetti positivi a potenziali partner e alla popolazione.